

STADT ZIRNDORF

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Parkhotel“

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stand des Satzungsbeschlusses

Fassung vom 06.09.2021, zuletzt geändert
am 27.07.2022, 18.07.2023, 25.10.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
	1.1 Rechtsgrundlage	4
	1.2 Verfahren	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	8
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	9
	5.1 Allgemeines	9
	5.2 Topographie	9
	5.3 Verkehrserschließung	9
	5.4 Ver- und Entsorgung	9
	5.5 Denkmäler	9
	5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	10
	5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie	10
	5.8 Altlasten	11
	5.9 Immissionen	11
	5.10 Oberflächennahe Geothermie	11
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	12
7.	Bebauung	12
	7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
	7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
	7.3 Örtliche Bauvorschriften	17
	7.4 Garagen, Carports und Stellplätze	18
	7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien	18
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	19
	8.1 Erschließung und Verkehr	19
	8.2 Entwässerung	21
	8.3 Versorgung	23
	8.4 Abfallentsorgung	23
9.	Denkmalschutz	23
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	24
11.	Vorbeugender Brandschutz	26
12.	Immissionsschutz	28
13.	Altlasten	31
14.	Grünordnung	31
	14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	31
	14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	34
	14.2.1 Planungseingriff sowie Waldeingriff	34
	14.2.2 Waldausgleich / Ersatzaufforstung	35

15.	Umweltbericht	36
15.1	Einleitung	36
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	36
15.2.1	Boden	37
15.2.2	Wasser	38
15.2.3	Klima/Luft	39
15.2.4	Tiere und Pflanzen	40
15.2.5	Mensch (Lärm/Erholung)	42
15.2.6	Landschaft / Fläche	43
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	45
15.2.8	Wechselwirkungen	45
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	45
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	46
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
15.6	Zusätzliche Angaben	47
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	47
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	47
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	48
16.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	48
17.	Überregionale Planung	49
18.	Hinweise	53
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	53

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Parkhotel“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist

1.2 Verfahren

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss vom 08.07.2020 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für die Flächen am Nordrand von Zirndorf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird unter dem Namen „Parkhotel“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf Nr. 21 vom 03.12.2021.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein Sondergebiet zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebes entstehen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Stadtrat der Stadt Zirndorf hat in seiner Sitzung am 08.07.2020 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Parkhotel“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 13.12.2021 bis 28.01.2022. In gleichem Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 27.07.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen und der Entwurf der Bauleitplanung gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu bitten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu Entwurf wurde im Zeitraum vom 15.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022 durchgeführt. Die ortsübliche amtliche Bekanntmachung erfolgte am 05.08.2022 im Lokalanzeiger. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen zur Planung gebeten.

Aufgrund einer Überarbeitung der Vorhabenpläne durch den Vorhabenträger ergaben sich Anpassungen an den Festsetzungen zur Beschreibung der zulässigen Kubatur der baulichen Anlagen mit Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde überarbeitet und die Bauform des nordseitigen Anbaus von Pultdach auf Flachdach zur Minimierung der Gesamthöhenentwicklung angepasst. Weiterhin wurden redaktionelle Korrekturen an einzelnen Festsetzungen aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung des Entwurfes vorgenommen.

Im Planblatt des Bebauungsplans wurden folgende Überarbeitungen vorgenommen:

- Die zulässige Höhenentwicklung wurde von ursprünglich zulässig max. 17,0 m auf max. 15,50 m reduziert.
- der Abstand der nördlichen Baugrenze wurde minimal von 22,50 m auf 22,00 m reduziert.

In den textlichen Festsetzungen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die textliche Bestimmung der zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen wurde um Anwendung der zulässigen Gebäudehöhenfestsetzung ergänzt.
- Die zulässigen Dachformen wurden um die Zulässigkeit von Flachdächern ergänzt und hierbei zusätzlich eine Verpflichtung zur Umsetzung von Gründächern aufgenommen.
- Die Formulierung über die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wurde an die Formulierung in Art. 44a BayBO angepasst und ein Hinweis auf die nun geltende Solarpflicht bei Nichtwohngebäuden aufgenommen.
- Bei den Grünordnungsfestsetzungen wurde klarstellend ergänzt, dass die bestimmte Baumneupflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen zu erfolgen haben und nur Pflanzmaterial aus der Region 5.1 verwendet werden dürfen.
- Bei den Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurde eine Übernahmefehler bzgl. der Lichttemperatur für LED – Beleuchtungen korrigiert

Der geänderte Entwurf wurde in der Sitzung des Stadtrates am 18.07.2023 beraten und beschlossen. Die beschlossenen Änderungen an der Planung greifen nach sorgsamer Abwägung in die Grundzüge der Planung ein. Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung vom 18.07.23 in Übereinstimmung mit den Maßgaben des § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, für den geänderten Entwurf eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der Stadtrat hat zudem gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, die Möglichkeit zur Stellungnahme auf die zuvor beschriebenen geänderten Aspekte der Planung zu beschränken. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Zeitraum vom 11.09.2023 bis einschließlich 02.10.2023 durchgeführt. Die ortsübliche amtliche Bekanntmachung erfolgte im Lokalanzeiger am 08.09.2023

Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 25.10.2023 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten Auslegung beraten und die sach- und fachgerechte Abwägung durchgeführt. Im Anschluss hat der Stadtrat festgestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der Planung angemessen und ausgewogen berücksichtigt sind. Der Stadtrat hat der im Anschluss an die Abwägung in gleicher Sitzung den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Norden von Zirndorf, im Bereich des Zirndorfer Stadtwaldes besteht seit den 1930er Jahren das Parkhotel. Es wurde seitdem durchgehend als Beherbergungsbetrieb genutzt. Zwischenzeitlich haben sich die Ansprüche an Hotelbetriebe jedoch erheblich geändert. Auch der Nutzerkreis für das Parkhotel hat sich in den letzten Jahren deutlich geändert. Neben Geschäftsreisen und Paaren sind zwischenzeitlich auch Familien typischer Nutzerkreis für Hotels in Zirndorf. Zudem zeigt sich, dass Betriebe in der Region zum Teil aufgrund geänderter Arbeitsweisen die Erfordernis haben, Mitarbeitern aus anderen Regionen Deutschlands für einen Zeitraum von einigen Monaten Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort anbieten zu müssen. Das Parkhotel kann die aktuellen Anforderungen an einem modernen Hotelbetrieb nicht mehr erfüllen. Sowohl die Anzahl der verfügbaren Zimmer als auch Größen und Ausstattung entsprechen nicht mehr den aktuellen Ansprüchen. Das Hotel solle daher nun durch Anbau an den Bestand erweitert, im Bestand umgebaut und zudem aufgestockt werden.

Zunächst wurde die Genehmigung der Erweiterung auf dem Wege einer baurechtlichen Einzelgenehmigung verfolgt. Die Bauaufsichtsbehörde hat allerdings keine Genehmigung in Aussicht gestellt, da eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB nicht gegeben ist.

Vielmehr wurde von Seiten der Bauaufsichtsbehörde gefordert, ein entsprechendes Bauleitplanungsverfahren einzuleiten.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Bestand als Grünflächen dar. Planerischer war es daher angezeigt am bestehenden Standort die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine adäquate Erweiterung und Sicherung der dauerhaften Nutzung zu schaffen. Im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Zirndorf wurde daher dem Vorschlag zur Erweiterung des Parkhotels und damit der Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens mehrheitlich zugestimmt. Es sollen die Möglichkeiten zum Anbau auf dem bestehenden Grundstück geschaffen werden.

Die Stadt Zirndorf stand hinsichtlich der Umsetzung vor der Fragestellung, ob die Entwicklung eines Sondergebietes im angefragten Bereich städtebaulich verträglich ist und den beabsichtigten Entwicklungsabsichten entsprochen werden soll. Diese Frage wurde im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Zirndorf in Abwägung aller Belange im Ergebnis bejaht.

Die Flächen sind aktuell planungsrechtlich als Außenbereich anzusehen, so dass die angestrebte Erweiterung des Parkhotels bauplanungsrechtlich nur durch Überplanung der Flächen mittels Bauleitplanung möglich ist.

Mit der Bauleitplanung soll eine angemessene geordnete bauliche Entwicklung als Sonderbaufläche für das Parkhotel ermöglicht und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen dabei bestmöglich geschützt und nachhaltig entwickelt werden.

Im Bestand werden die Flächen bereits historisch vom Parkhotel genutzt. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Situation war jedoch nicht erfolgt. Mit den Planungen ist hinsichtlich des geplanten Anbaus ein unvermeidbarer Verlust von einigen Bäumen auf dem Grundstück verbunden. Das Gesamtgrundstück befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Diese Sachverhalte wurden intensiv in die Abwägung mit einbezogen.

Mit der vorliegenden Planung, der Erweiterung des Parkhotels, geht keine wesentliche zusätzliche Bodenversiegelung einher, da die Flächen für den Anbau bereits jetzt faktisch durch die vorhandene Stellplatzanlage genutzt sind. Die Stadt Zirndorf hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten weiter zu verfolgen und für die zur Überplanung vorgesehene Fläche die notwendigen Bauleitpläne aufzustellen.

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches ist hierfür ein Bebauungsplan aufzustellen. Dieser ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da dieser für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen zurzeit keine entsprechenden Entwicklungsabsichten vorsieht, wird für den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich durchgeführt. Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Alternative Planungsstandorte

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Entwicklung an der beabsichtigten Stelle im Stadtgebiet von Zirndorf geprüft. Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Norden von Zirndorf, auf dem bisherigen Grundstück des Parkhotels.

Mit der vorliegenden Planung soll das Parkhotel aus den 1930er Jahren erweitert werden. Ein Ersatzbau an einer anderen Stelle im Stadtgebiet ist keine Planungsalternative, da ansonsten die bestehenden Gebäude ungenutzt wären und an anderer Stelle zusätzliche Flächen für eine Entwicklung bereitgestellt wer-

den müssten. Festzustellen ist zudem, dass aktuell im Stadtgebiet keine geeigneten Flächen für die Entwicklung eines neuen Beherbergungsbetriebes vorhanden sind. Während der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren wurden im Rahmen der Stellungnahmen Einwände vorgebracht, welche die Notwendigkeit einer Erweiterung des bestehenden Hotels in Frage stellen. Hierzu ist festzustellen, dass trotz der Pandemiebedingten Rückgänge in den Übernachtungszahlen in den beiden vergangenen Jahren, der Bedarf an Beherbergungsangeboten in der Region weiterhin sehr hoch ist. Die angemessene Weiterentwicklung des Bestandsstandortes kann daher einen angemessenen Beitrag zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage leisten, ohne dass eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in größerem Umfang erforderlich ist.

Kritisch geprüft wurden in diesem Zuge auch nochmal mögliche Bedenken bzgl. der Verkehrserschließung. Die nun geplante Erweiterung ist aus planerischer Sicht mit der bestehenden Erschließung verträglich realisierbar und berücksichtigt dabei auch angemessen die Belange des städtebaulichen Umfeldes. Trotz der Lage wird auch weiterhin davon ausgegangen, dass ein nicht unerheblicher Anteil zudem mit dem ÖPNV anreisen wird.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde anschließend nochmals der Plannullfall geprüft. Das heißt es wurde der Verzicht auf die vorliegenden Planungen untersucht und geprüft, ob eine Weiterentwicklung des Parkhotels ohne Erweiterung ggf. besser geeignet ist.

Das Hotel ist derzeit direkt an vorhandene Waldflächen angeschlossen. Eine Erweiterung über die Grundstückflächen hinaus oder ein kompletter Neubau ist schon allein aus Kostengründen nicht möglich. Für einen wirtschaftlichen und zukunftssicheren Betrieb des Parkhotels ist die nun geplante Erweiterung unumgänglich. Somit ist in der Gesamtbetrachtung eine langfristige Entwicklungsperspektive ohne Erweiterung des Betriebs nicht gegeben. Die Bestandsgebäude würden somit zukünftig leer stehen und dem Verfall überlassen werden. Es müsste ein Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen erfolgen und eine alternative Nachnutzung oder ggf. alternativ eine Entwicklung als Waldflächen umgesetzt werden. Da sich die Flächen aber im privaten Besitz befinden, ist nicht zu erwarten, dass eine Rückführung in eine Waldfläche erfolgen wird. Eine verpflichtende diesbezügliche planerische Festsetzung wäre zudem unter Berücksichtigung der bestehenden baulich zulässigen Nutzungen ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Grundeigentum. Ein Verzicht auf die Planungen ist daher nach sorgsamer Abwägung keine geeignete Alternative.

Im Ergebnis wurde daher festgestellt, dass die nun überplanten Bereiche in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetzen als die am besten geeignete Entwicklungsflächen im Stadtgebiet zu erachten sind. Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung und Leitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die Erweiterung des Hotels
- Schaffung der Entwicklungsmöglichkeit für das Parkhotel
- Gewährleistung eines angemessenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Regelung der Immissionsbelange der umgebenden städtebaulichen Strukturen
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Fläche des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Grünflächen und teilweise als Flächen für Wald dargestellt. Die Darstellung entspricht nicht der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung. Es erfolgt daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans. Für diesen Bereich wird zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb sowie Grünflächen mit Erhaltungsgebot für die noch bestehenden Baumbestände im Flächennutzungsplan dargestellt.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden von Zirndorf, im Bereich des Fürther und Zirndorfer Stadtwaldes.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes © Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2021

Das Gebiet wird umgrenzt von:

- im Norden: durch Waldflächen
- im Westen: durch Siedlungsflächen von Zirndorf durchsetzt mit Waldflächen
- im Süden: durch Parkflächen
- im Osten: durch Waldflächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans das Flurstück mit der Flurnummer: 829/3 der Gemarkung Zirndorf. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 0,4 ha überplant. In den Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung für das eigentliche Sondergebiet sowie die notwendige Eingrünung erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Stadt Zirndorf wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des Verdichtungsraums der Metropolregion Nürnberg, Fürth, Erlangen, Schwabach bestimmt. Im Rahmen des zentralörtlichen Systems ist Zirndorf ein Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Stein. Das Stadtgebiet von Zirndorf wurde als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Zirndorf befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Nürnberg“. Er liegt im Landkreis Fürth. Die Stadt Zirndorf ist im Regionalplan der Region 7 noch als Siedlungsschwerpunkt bestimmt.

Die Planungsflächen werden aktuell schon für das bestehende Parkhotel genutzt.

Das Umfeld des Planungsgebietes wird die Waldflächen im städtebaulichen Umfeld geprägt. Diese Flächen sind laut Waldfunktionskartierung des Freistaats Bayern sowohl als Klimaschutzwald als auch als Erholungswald festgesetzt. Die Waldflächen sind zum Teil Bestandteil des Bannwaldes zwischen Zirndorf und Fürth.

5.2 Topografie

Topographisch liegt der Geltungsbereich in einem von Nordwesten nach Südosten fallenden Gelände. Das Gelände fällt dabei auf einer Länge von ca. 80 m um ca. 4,0 m in südöstliche Richtung.

5.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist über die Straße „Am Achterplätzchen“ sichergestellt. Die Erschließungsstraße „Am Achterplätzchen“ schließt im Süden an die Kommerzienrat-Zimmermann-Straße an, welche in die „Kneippallee“ mündet. Von dort besteht Anschluss an die weiteren inner- als auch überörtliche Straßen von Zirndorf. Der Verkehr in sowie aus dem Planungsgebiet soll über die bestehenden Straßen abgewickelt werden.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes besteht zurzeit über eine Bushaltestelle an der „Kneippallee“ in Richtung Nürnberg (Linie 70) sowie in Richtung Bronnamburg (Linie 150). Die Haltestellen befinden sich fußläufig in einem Abstand von 350 m zum Planungsgebiet. Dort befindet sich auch der Bahnhofspunkt „Kneippallee“ der Regionalbahnlinie R11, mit Anbindung in Richtung Cadolzburg und Fürth.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich mehrere örtliche und überörtliche Wander- und Radwege.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bereits an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Versorgung für Strom, Gas und Wasser erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Zirndorf. Entsprechend Leitungen und Hausanschlüsse sind bereits vorhanden. Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes erfolgt im wie bisher im Mischsystem. Das Oberflächenwasser wird dabei separat gesammelt und auf dem Grundstück, soweit möglich, versickert.

5.5 Denkmäler

Das Internetseite BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 20.06.2023) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet sowie dem Umfeld. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das nächste Bodendenkmal ist ca. 350 m östlich des Planungsgebietes vorzufinden, es handelt sich hierbei um archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Feldbefestigung Wallensteins, das Benehmen wurde hergestellt. Seitens des Kreisheimatpflegers wurde

ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Umfeld der überplanten Flächen nicht als Bodendenkmäler bestimmte Reste der Befestigungen des Feldlagers Wallensteins bekannt sind. Das Vorkommen von archäologischen Befunden kann daher nicht ausgeschlossen werden.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es herrscht bereits jetzt eine Nutzung als Hotelareal vor.

Die nördlich gelegenen Waldflächen sind laut Waldfunktionskartierung als Klimaschutz- und Erholungswald festgesetzt. Zudem ist der Fürther und Zirndorfer Stadtwald größtenteils als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) festgesetzt. Die Waldflächen sind darüber hinaus Bestandteile des dortigen Bannwaldes. Das Planungsgebiet selbst befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten.

Die Planungsfläche ist der Naturraum-Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Lias-Land zugeordnet. Sie liegt im Bereich der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Die potenziell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung L5d „(Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet.

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Planungsgebietes, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehende Nutzung als Waldflächen geprägt.

Gemäß Fachinformationssystem Natur des Landesamtes für Umwelt des Landes Bayern (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerten Biotope bekannt oder erfasst.

Das Landschaftsbild des Umfeldes des Planungsgebietes ist durch den Wechsel von Siedlungsstrukturen, mit Waldflächen geprägt.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden max. durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als gering einzustufen.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein im Planungsgebiet dem Obertrias des mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist als Bodentyp fas ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolistisch aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen.

Da das Planungsgebiet vollständig von Wald umgeben ist kann keine Aussage zum Acker- sowie Grünlandschätzungsrahmen getätigt werden. Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit oft mittelschwer grabbar und ab dem zweiten Meter mit keinen Hinweisen auf schwere Grabbarkeit beschrieben.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Unteren Burgsandstein zuzuordnen. Der Sandstein steht erfahrungsgemäß unmittelbar unterhalb des Oberbodens an. Die Sickerfähigkeit der Böden ist mit einer jährlichen Sickerwasserrate von 0 bis 50 mm gemäß Informationssystem oberflächennaher Geothermie als sehr unterdurchschnittlich zu betrachten.

5.8 Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamts Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Immissionen

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

Darüber hinaus grenzen Siedlungsstrukturen mit Wohnhäusern, einer großen öffentlichen Grünfläche mit DFB-Minispielplatz sowie eine Kindertagesstätte an. Hieraus entstehen typischen Emissionen aus Lärm.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe -Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand aus geologischen und hydrogeologischen Gründen voraussichtlich möglich.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen nur bis zu einer Tiefe von 80 m zulässig. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 1,8- 2,8 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit 0 bis 50 mm weit unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 1,5 m Tiefe wird mit $> 1,4 - 1,6 \text{ W/mK}$ angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Fürth zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von $> 200 \text{ kW}$ bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden. Als Zweckbestimmung wird ein Beherbergungsbetrieb festgelegt. Die Festsetzung ist notwendig, da die geplante Nutzung historisch an dieser Stelle gewachsen ist und bereits vorhanden ist. Es wird mit der nun planungsrechtlich vorgenommenen Gebietsbestimmung die tatsächlich dort seit fast 90 Jahren dort umgesetzte Art der Nutzung nachgeführt. Anderweitige Nutzungen sollen aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht ermöglicht werden. Sie sind als unverträglich mit den Belangen des städtebaulichen Umfeldes und hierbei insbesondere den Schutzansprüchen der Waldflächen zu erachten. Daher war eine Gebietsfestsetzung gem. der üblichen Gebietskategorien der §§ 2 – 10 BauNVO, in denen zum Teil auch Beherbergungsbetriebe zulässig sind, an dieser Stelle nicht angezeigt. Da es sich im vorliegenden Fall zudem um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind Abweichungen von den klassischen Gebietskategorien der BauNVO zulässig.

Im Planungsgebiet sind die Errichtung von baulichen Anlagen für einen Beherbergungsbetrieb einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächennutzungen zulässig. Andere Arten der baulichen Nutzungen sind nicht zulässig. Zulässig sind zudem nur die Arten baulicher Nutzung, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan vertraglich verpflichtet.

Das geplante Sondergebiet dient der städtebaulich geordneten Entwicklung eines etablierten und historisch gewachsenem Beherbergungsbetriebes in Zirndorf. Mit einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO kann die geplante Nutzung zielgerichtet städtebaulich bestimmt und festgesetzt werden. Die Belange des Umfeldes bleiben angemessen bewahrt.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 0,37 ha	100,0 %
Sondergebiet Parkhotel	ca. 0,23 ha	62,6 %
Waldfläche	ca. 0,09 ha	24,8 %
Private Grünfläche	ca. 0,05 ha	12,6 %

6.3 Erschließungskosten

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden bereits erschlossene Flächen neu überplant. Die bestehenden Anschlüsse an die Leitungen der einzelnen Ver- und Entsorger können weiterhin genutzt werden.

Der Vorhabenträger wird mittels vertraglicher Regelungen zur Übernahme anfallender Erschließungskosten verpflichtet. Für die Stadt Zirndorf ergeben sich aus der vorliegenden Planung voraussichtlich keine Kosten.

7. Bebauung

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB getroffen. Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen.

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da die geplanten Nutzungen sich nicht, wie bereits unter 6. erläutert, einem anderen Gebietscharakter (vgl. §§ 2 bis 10 BauNVO) zuordnen lassen, ist zur Realisierung des Parkhotels ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festzusetzen. Als Zweckbestimmung wird die Nutzung „Beherbergungsbetrieb“ festgesetzt (siehe Kapitel 6.1)

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

Für ein sonstiges Sondergebiet ist eine Spezifizierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erforderlich. Da im vorliegenden Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, kann auf die Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans zurückgegriffen werden. Bei Verfahren gem. § 12 BauGB ist der Planersteller zunächst an die Gebietskategorien der §§ 2 – 12 BauNVO gebunden. Jedoch bietet es sich im vorliegenden Fall an, hier auf das sog. sonstige Sondergebiet gem. §12 BauNVO zurückzugreifen, da aus Sicht der Stadt Zirndorf nicht nur die unmittelbar mit den Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplans beabsichtigten Planungen planungsrechtlich ermöglicht werden sollen, sondern auch die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Standortes als Flächen für einen Beherbergungsbetrieb gesichert werden sollen. Hiermit soll die historisch gewachsene Struktur auch für die Zukunft erhalten werden, gleichzeitig aber auch eine übermäßige Nutzung in der besonderen Ortslage vermieden werden.

Zur konkreteren Bestimmung der zulässigen Art der Nutzung wird im Weiteren bestimmt, dass die Erweiterung, Errichtung und Umbau von baulichen Anlagen für den Beherbergungsbetrieb einschl. der erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächennutzungen zulässig ist.

Es wird in den textlichen Festsetzungen ausdrücklich definiert, dass die Bereitstellung von Übernachtungsmöglichkeiten nur für ständig wechselnde Gäste zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt, ohne dass die Gäste in den Räumen unabhängig einen eigenen Hausstand begründen können, zulässig ist. Hiermit soll ausgeschlossen werden, dass sich im Bereich des Planungsgebietes faktische Wohnnutzungen etablieren.

Ausdrücklich zulässig sind aber Nutzungsverhältnisse, wie sich bei Boardinghäusern und Apartmenthotels zur Anwendung kommen. Typische Mietdauern bewegen sich im Zeitraum weniger Monate, so dass im vorliegenden Fall auch solche Arten der Nutzung unter dem Begriff „Beherbergungsbetrieb“ zu subsumieren und ausdrücklich zulässig sind.

Aufgrund der Festsetzung einer allgemeinen Gebietskategorien gem. BauNVO ist es gem. § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass nur solche Arten der Nutzung zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der

GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Dies entspricht der Obergrenze des Orientierungswerts für Gewerbegebiete. Planerisch ist dies als notwendig für die geplanten Nutzungen zu erachten, da insbesondere durch die erforderlichen Freiflächennutzungen mit den zugehörigen Ansprüchen an den Boden- und Gewässerschutz nur in baulich versiegelter Ausführung umgesetzt werden können. Da mit den vorliegenden Planungen keine erheblichen zusätzlichen Versiegelungen beabsichtigt sind, wird mit der getroffenen Festsetzung hauptsächlich der tatsächliche Zustand der Bodenversiegelung im Rahmen der notwendigen Festsetzungen eines Bebauungsplans nachgeführt.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden. Vorstehende Ausführungen gelten auch für die festgesetzten Waldflächen. Hiermit kann eine angemessene Entwicklung als Sondergebiet ermöglicht werden. Gleichzeitig wird aber auch ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen innerhalb des Sondergebiets sichergestellt.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Die nun festgesetzten Geschossflächenzahlen wurden in Abhängigkeit von den getroffenen Festsetzungen zur GRZ sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse getroffen. Für das Sondergebiet ist eine GFZ von 2,4 festgesetzt.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO. Maßgeblich ist somit die Definition des Vollgeschosses gem. Art 2. Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Im Planungsgebiet wurde eine Entwicklung mit max. vier Vollgeschossen zugelassen. Somit wird die bisher vorhandene Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen um ein zusätzliches Geschoss erhöht. Die gem. vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplänen vorgelegten Höhenentwicklungen lassen, dabei mit hinreichender Sicherheit annehmen, dass es hierdurch nicht zu einer übermäßigen Höhenentwicklung kommen wird. Die umgebenden Waldflächen besitzen durchgehend Höhen von 20 m und mehr. Somit ist hinreichend sicher gewährleistet, dass sich auch bei der zukünftig zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen keine negativen Auswirkungen auf das lokale Landschaftsbild ergeben.

Seitens der Stadt Zirndorf wurde diesem Sachverhalt zusätzlich durch Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudehöhe Rechnung getragen. Bauliche Anlagen sind daher nur mit einer maximalen Gesamthöhe von 15,50 m zulässig. Dies sichert hinreichend, dass die Waldflächen weiterhin landschaftsbestimmend

sind, und gewährleistet die Unterordnung baulicher Anlagen. Auswirkungen auf die Flugsicherheit im Anflugbereich auf den Flughafen Nürnberg sind nicht zu erwarten, damit den gewählten Höhen unterhalb der Waldwuchshöhe nicht mit einer Veränderung der bestehenden Rahmenbedingungen zu rechnen ist.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.

Entsprechend der Maßgaben des § 18 BauNVO sind die festgesetzten Gebäudehöhen auf einen eindeutigen Bezugspunkt zu beziehen. Im vorliegenden Fall wurde hierzu als Bezugsmaß für die Höhenentwicklung der Gebäude im Planungsgebiet eine Bezugshöhe über NormalHöhenNull gem. Deutschem Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, Status 170) als übergeordnetem Vermessungssystem festgesetzt. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind auf diesen Bezugspunkt zu beziehen. Der Bezugspunkt wurde mittels Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und orientiert sich an der vorhandenen Topografie.

Somit wird eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung unter Berücksichtigung des Umfeldes sichergestellt. Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen nachvollziehbar zu führen. In Bayern wurde zwischenzeitlich durch die bayerische Vermessungsverwaltung ein neues Höhenbezugssystem eingeführt. Das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) beschreibt Höhenangaben in NormalhöhenNull (NHN). Angaben in Kanalkatastern beruhen oftmals noch auf NN-Höhenangaben. Zwischen NN-Höhen und NHN-Höhenangaben können Differenzen von bis zu 6 cm vorherrschen. Dies ist bei Umrechnungen zwischen den Höhensystemen zu beachten.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, diese bilden das Baufenster. Für das Sondergebiet wird mittels festgesetzter Baugrenzen ein Baufenster definiert, innerhalb dessen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Das Baufenster erstreckt sich dabei überwiegend im Bereich des vorhandenen Gebäudes sowie der geplanten Erweiterung. Es wird dabei die Bogenform des Bestandsgebäudes aufgegriffen und ausreichend Abstand zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen eingehalten. Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind zur westlichen Grundstücksgrenze mindestens 8,50 m eingehalten und zur nördlichen ca. 22,00 m. Nur im Süden und im Osten sind die Abstände geringer, aber immer noch so gewählt, dass sich keine Beeinträchtigungen der nachbarlichen Grundstücke hinsichtlich der Abstandsflächen ergeben.

Am West-, Nord- und Ostrand des Planungsgebietes befinden sich alte, gewachsene Baumbestände, welche als Wald zu erachten sind.

Grundsätzlich besteht daher im Bereich des Planungsgebietes für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Das Baumfallrisiko ist durch eine zielgerichtete Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen so gering wie möglich zu halten, ggf. bedarf es dazu privatrechtlicher Vereinbarungen mit den Eigentümern der benachbarten Grundstücke. Auch ist ein gezielter Waldumbau mit Schaffung eines Waldsaumbereiches denkbar, ein so geschaffener abgestufter, neuer Waldrand minimiert das Baumfallrisiko zusätzlich.

Bei Neubauten innerhalb der Baumfallzone ist daher von einem erhöhten Risikopotential auszugehen und dies bei den Planungen zu berücksichtigen.

Soweit zulässige Nutzungen in diesen Risikobereich errichtet werden können sich u.U. erhöhten Aufwendungen und baulichen Maßnahmen ergeben. Planerisch ist es erforderlich, die geplanten neuen Gebäude auf das Risiko des Anpralls von Bäumen auszulegen.

D.h. in der Regel sind Holzbauweisen im Bereich der Baumfallzonen aufgrund fehlender Berechnungsmethodiken nicht umsetzbar und es muss davon ausgegangen werden, dass auch für Dachkonstruktionen Massivbauweisen in Form von Betonweisen u.ä. umzusetzen sind. Die Maßnahmen sind jedoch individuell entsprechend der geplanten Nutzung und einer notwendigen Risikobewertung festzulegen. Gegebenenfalls ist auch mit höheren Beiträgen zu Gebäudeversicherungen aufgrund des erhöhten Risikos zu rechnen.

Das Baufenster war daher unter Berücksichtigung der potenziellen Risiken aus Baumfall zu entwickeln und abzuwägen. In der Abwägung waren dabei neben den Belangen der betreffenden angrenzenden Waldeigentümer im Umfeld auch die Belange der historischen Gesamtsituation zu beachten.

Aktuell sind nach örtlicher Begehung konkrete Gefahren und Hinweise auf Gefahren bekannt, welche ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Dies betrifft nach aktuellem Kenntnisstand jedoch im Wesentlichen die westlich angrenzenden Waldflächen. Dort zeigen sich Defizite in der Waldbewirtschaftung. Der Eigentümer der betreffenden Waldflächen ist aber bereits im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht dazu angehalten, dafür Sorge zu tragen, dass aus dem Waldbestand keine Gefahren für den im Bestand bereits vorhandenen Gebäudebestand entstehen.

Abzuwägen war darüber hinaus, ob ein weiterer Anbau nach Westen, also in Richtung der vorstehend benannten Waldfläche verträglich möglich ist. Dies wurde nach sorgsamer Abwägung zu einem gewissen Grad bejaht, da zum einem durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen nach Westen keine grundsätzlich neuen Tatbestände geschaffen werden, die Erweiterung mit einer Tiefe von ca. 6 m als gering einzustufen ist und zudem durch angemessene bauliche Maßnahmen auf die Gefahren aus Baumfall reagiert werden kann. Im Abwägungsprozess waren darüber hinaus die besonderen Belange des seit den 1930er Jahren am betreffenden Standort bestehenden Hotelbetriebes, welcher Ortsbildprägend ist und ein wichtiger Bestandteil der Zirndorfer Ortsgeschichte ist. Die langfristige Vorentwicklungsmöglichkeit des Standortes ist daher von hoher städtebaulicher Bedeutung für Zirndorf.

Bezgl. der bestehenden Risiken aus den westlich angrenzenden Waldflächen ist es aber im Vorgriff zu den geplanten Baumaßnahmen angeraten, dort entsprechende Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Ggf. ist auch ein Umbau in einen gestuften Waldrand, bereits aus der Bestandssituation des bestehenden Hotelbetriebes heraus, angeraten. Hierzu sind aber weitergehende Abstimmungen mit den betreffenden Waldeigentümern erforderlich.

Hinsichtlich der nördlich, östlich und südlich angrenzenden Waldflächen konnten keine entsprechenden Risiken festgestellt werden. Die Flächen zeigen sich als regelmäßig bewirtschaftet bzw. gepflegte Flächen, so dass hier aktuelle nicht von mehr als abstrakten Risiken ausgegangen werden muss. Die gewählten Abstände des Baufensters sind daher in Abwägung aller Belange diesbezüglich als vertretbar zu erachten. Auch innerhalb des Planungsgebietes befinden sich im nordwestlichen Teil noch Flächen, welche als Wald zu erachten sind. Für diese wurde im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Das hieraus bestehende Baumfallrisiko betrifft jedoch den Eigentümer des Betriebes selbst. Es obliegt ihm also selbst durch entsprechende Bewirtschaftung und Pflege für einen gesunden Zustand der betreffenden Bäume auf dem Grundstück zu sorgen.

Hinsichtlich des abstrakten Risikos aus Baumfall wurde durch das Bundesverwaltungsgericht, BVerwG, zum Gefahrenpotential von Bäumen in einem Urteil ausgeführt: „Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstür-

zen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“

Auch in der ständigen Rechtsprechung fällt die Vermeidung etwaiger Baumwurfgefahr in aller Regel in den Verantwortungsbereich des verkehrssicherungspflichtigen Baubesitzers (vgl. VG Bayreuth, Gerichtsbescheid vom 10.04.2015 - B 2 K 14.640 -). Einem Waldbesitzer obliegt es grundsätzlich und damit unabhängig von einem Bauvorhaben in der Nachbarschaft, einen den Anforderungen der Verkehrssicherungspflicht genügenden Zustand zu schaffen (vgl. BayVGH, B.v. 29.10.2020 – 15 ZB 20.469 –, Rn. 13, juris). Der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen hat somit keinen Anspruch darauf, dass der Baumwurfbereich von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Die vorhandenen Baumbestände sind daher regelmäßig auf ihren Erhaltungszustand zu untersuchen und dieser durch Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten.

Da die BayBO für Sondergebiet keine Vorgaben hinsichtlich der Abstandsflächentiefe gibt, wird in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine für das Planungsgebiet geltende Abstandsflächentiefe festgesetzt.

Diese wird an der für ein Gewerbegebiet geltenden Abstandsflächentiefe angeglichen, da die Art der baulichen Nutzung als vergleichbar mit der Bebauung in einem Gewerbegebiet einzustufen ist. Die getroffene Festsetzung zur Abstandsflächentiefe wurde gem. der seit dem 01.02.2021 geltenden Neufassung der BayBO festgesetzt. Dementsprechend wurde eine Abstandsflächentiefe von 0,20 H, mind. 3,00 m, analog für Gewerbegebiete festgesetzt, welche durch geplante bauliche Anlagen im Planungsgebiet zu gewährleisten sind. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben in Abwägung aller Belange angemessen gewahrt. Negative Auswirkungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser und der vorhandenen leichten Hanglage des Planungsgebietes wurde weiterhin festgesetzt, dass alle baulichen Anlagen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung so auszuführen sind, dass wild abfließendes Niederschlagswasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Als Bezugsmaß wurde eine Höhe von 25 cm über dem anstehenden Gelände im Sinne der erforderlichen Schutzfunktion gewählt. Die Ausformulierung obliegt dem konkreten Vorhabenträger. Vorschläge zur Umsetzung werden in Kapitel 10 dieser Begründung beschrieben.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur städtebaulich verträglichen Einbindung der neuen baulichen Anlagen in das Umfeld werden Maßgaben zur Art und Ausgestaltung der Dachflächen getroffen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist dementsprechend nur mit Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig. Zwar wird hiermit die historische Bauform zu einem gewissen Grad aufgegeben, gleichzeitig aber auch die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung unter der besonderen Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels ermöglicht. Hierzu trägt die für Gründächer verfügte Begrüpfungspflicht bei. Gründächer können nachweisbar zum Niederschlagswasserrückhaltung und Entlastung der Entwässerungssysteme beitragen, gleichzeitig aber auch durch ihre kühlende sowie feuchtigkeitsregulierende Funktion die Auswirkungen auf das lokale Mikroklima minimieren. Gegenüber der bisher nur mit Steildach ausgeführten Situation kann sich hieraus zu einem gewissen Grad eine Verbesserung der lokalen Mikroklimasituation ergeben.

Auf Hauseingangsüberdachungen und sonst. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die Festsetzungen über die allgemein zulässigen Dachformen keine Anwendung. Dies ist aufgrund der in der Regel geringen Dimension der Anlagen als verträgliche Festsetzung zu erachten.

Städtebaulich regelungsbedürftig ist weiterhin die Nutzung der Sonnenenergie im Planungsgebiet. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern von Gebäuden sind planerisch gewünscht. Gleichzeitig

muss aber gewährleistet werden, dass auch diesen Anlagen keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild sowie die bestehenden Strukturen im Umfeld, bspw. aus Reflektionen haben. Dementsprechend waren städtebauliche Regelungen über deren Zulässigkeit nötig. Die Eindeckung der Gebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche einzubringen oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den in Art. 44a BayBO zwischenzeitlich erfolgten Formulierungen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Art. 44a BayBO i. d. F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 10.02.2023, für gewerblich oder industriell genutzte Gebäude sowie für sonstige Nichtwohngebäude eine „Solarpflicht“ zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Strahlungsenergie besteht. Dies ist bei der konkreten Vorhabenplanung zu beachten. Die für Flachdächer festgesetzte max. zulässige Höhe von 1,75 m wird lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen mit einer max. Breite von 0,40 m entlang von Gebäuden sowie erforderliche Randstreifen von Dachbegrünungen, Kleinflächen bis 2 m² und versickerungsfähige Wege- und Zufahrtsflächen. Stein- und Schottergärten wirken negativ auf das Kleinklima und können zu einer lokalen Temperaturerhöhung führen.

7.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Die Errichtung von Stellplätzen im Sondergebiet ist grundsätzlich nur innerhalb des festgesetzten Baufters sowie der weiterhin festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig. Diese Flächen wurden entsprechend ihrer Lage im Planungsgebiet differenziert festgesetzt.

Ein Teil der geplanten und erforderlichen Stellplätze soll dabei im Bereich der bisherigen Abstellmöglichkeiten als zukünftig überbaute Stellplätze fortbestehen. D.h. die Stellplätze werden erdgeschossig angefahren und darüber Hotelzimmer entwickelt.

Für PKW-Stellplätze bis zu 3,5 to Gesamtgewicht wird, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, die Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) empfohlen. Hiermit kann ein Beitrag zur Minimierung der Ableitung von Oberflächenwasser geleistet werden. Vorstehende Empfehlung gilt nicht für Fahrbahnen und Zufahrten, sowie für Behinderten- und LKW-Stellplätze im Sondergebiet, da hier aufgrund der Art der Nutzung bzw. zu erwartender Belastungen nicht von einer sinnvollen Versickerung ausgegangen werden kann.

Für die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet ist die erforderliche Anzahl der notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen gem. der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzbedarfssatzung) der Stadt Zirndorf, Stand der Fassung vom 06.06.2017, zu ermitteln und nachzuweisen.

Da es sich bei dem geplanten Parkhotel um eine Nutzungsart handelt, welche nicht von der Zirndorfer Stellplatzbedarfssatzung erfasst ist, ist der Bedarf anhand der Bayerischen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV in der Fassung vom 07.08.2018) zu ermitteln. Die weiteren Ausführungen zu Stellplatzanzahl sind in Kapitel 8 erläutert.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Durch die in Art. 44a BayBO zwischenzeitlich formulierten Vorgaben zur Nutzung der Sonnenenergie werden bereits bauordnungsrechtlich Vorgaben gemacht, so dass auf gesonderte Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden kann. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen.

Bzgl. der Wärmeversorgung neuer Gebäude ist auf das bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans voraussichtlich in Kraft gesetzte neue „Heizungsgesetz“ davon auszugehen, dass nur Wärmeerzeugungsanlagen verwendet werden können, die mit mind. 65 % regenerativer Energiequelle betrieben werden. Es ist daher davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall eine Luft-Wärmepumpe zum Einsatz kommen wird, da anderweitige regenerative Energiequellen (z.B. Geothermie) am Standort nicht realisierbar sein werden. Da hier aber gesetzlich bereits umfassende Vorgaben gemacht werden, kann auf weitergehende Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

Gesonderte Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes bleibt unverändert. Die Anbindung des Planungsgebietes erfolgt weiterhin über die Straße „Am Achterplätzchen“. Von dort sind die „Kneippallee“ zu erreichen sowie die weiteren inner- und überörtlichen Straßen. Das Plangrundstück grenzt mit einer Breite von ca. 3,50 m formell an die Straße „Am Achterplätzchen“ an. Somit ist die formelle Erschließung als gegeben zu erachten. Die weitere Erschließung verläuft teilweise auf einem städtischen Grundstück, welches nicht in die vorliegende Planung einbezogen wurde. Die Stadt Zirndorf, als Grundstückseigentümer der dortigen Fläche, wird hier im Zuge des Durchführungsvertrages eine Gestattungsvereinbarung mit entsprechender Regelung der Straßenbaulast vornehmen, um auch die tatsächliche Erschließung zu regeln.

Aus dem Planungsgebiet ist zu einem gewissen Grad mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den bestehenden Straßen zu rechnen, da sich die geplante Anzahl von Hotelzimmer von 15 Zimmern auf ca. 60 Zimmer erhöhen wird. Im Abwägungsprozess war daher zu prüfen, ob die bestehenden Straßen unter Beachtung der Bestandsbelastungen ausreichend leistungsfähig sind und die Belange der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden können. In die Abwägung besonders einzustellen waren dabei die Belange des westliche der Straße „Am Achterplätzchen“ befindlichen Waldspielplatzes sowie die Belange des Waldkindergartens und der bestehenden Kindertagesstätte.

Die Straße „Am Achterplätzchen“ hat eine Straßenbreite von 5,0 m und weist somit zunächst eine hinreichende Kapazität zur Aufnahme von potenziell zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Planungsgebiet auf. In Teilen des Straßenverlaufes verfügt die Straße darüber hinaus über einen getrennten Fußweg. Ein gewisses Defizit diesbezüglich besteht im Nord-südlich verlaufenden Teil der Straße. Hier ist zum Teil aktuell nur ein nicht ausgebauter Seitenstreifen verfügbar. Hier ist jedoch festzustellen, dass dieser Teilabschnitt aus planerischer Sicht keine wesentliche fußläufige Erschließungsfunktion wahrnimmt. Über die bestehenden Fußwege sind sowohl der Waldspielplatz als auch der Waldkindergarten sicher zu erreichen. Die Kindertagesstätte unmittelbar südwestlich des Parkhotels ist von Süden über die Fußwege

durch den Kneipp Kurpark zwischen Kindertagesstätte und Kommerzienrat-Zimmermann-Straße fußläufig sicher von den Wohnstrukturen der Nordstadt in Zirndorf zu erreichen.

Wesentliche Überlagerungen Verkehrsbewegungen aus den Kinderbetreuungseinrichtungen sowie der bestehenden und zur Erweiterung geplanten Hotelnutzung sind im Regelfall nicht zu erwarten. Die Kindertagesstätte an der Kneippallee verfügt zudem über ausreichende Stellplätze für Hol- und Bringdienste.

Auch mit der bestehenden Spielplatznutzung ist nicht mit erheblichen Konflikten zu rechnen.

Planerisch kann somit von einer hinreichenden verkehrstechnischen Erschließung ausgegangen werden.

Innere Erschließung

Von der Festsetzung innerer Erschließungsflächen kann abgesehen werden. Die innerbetriebliche Befahrbarkeit ergibt sich aus den notwendigen Bewirtschaftungs- und Umfahrungsnotwendigkeiten. Dies ergibt sich aus der Anordnung der Bestandsgebäude, sodass in Abwägung aller Belange auf eine gesonderte festgesetzte innere Erschließung verzichtet werden kann.

Ruhender Verkehr

In diese Abwägungsentscheidung wurde intensiv auch die Tatsache einbezogen, dass es sich beim Parkhotel um einen Beherbergungsbetrieb handelt, der Gäste unterbringt, die jeweils individuell mit dem eigenen Fahrzeug zum Parkhotel kommen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Zirndorf hat bzgl. Beherbergungsbetrieben keine eigenen Vorgaben. Dementsprechend ist bzgl. der geplanten Art der baulichen Nutzung zunächst gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) der Stellplatzbedarf zu ermitteln und nachzuweisen.

Für den Bestand ergibt sich hieraus ein notwendiger Stellplatzbedarf von 14 Stellplätzen. Baulich errichtet sind in der Bestandssituation 28 Stellplätze. Gem. den Ermittlungen des Architekten des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich für die geplanten Nutzungen ein notwendiger Stellplatzbedarf von 28 Stellplätzen.

In der Abwägung aller Belange war daher zu prüfen, ob die Annahme eines Mindeststellplatzbedarfes unter Berücksichtigung der Spreizungsmöglichkeiten der GaStellV angemessen war. In die Abwägung war dabei auch die bzgl. der ÖPNV-Erschließung im Verhältnis verkehrsgünstige Lage des Planungsgebietes. Sowohl seitens der Stadt Zirndorf als auch des Vorhabenträgers wurde festgestellt, dass zwar zu einem gewissen Grad von einer Nutzung des ÖPNV als Verkehrsmittels ausgegangen werden kann, aufgrund der typischen Nutzungsstruktur von Hotels in der Region sowie typischer Attraktionen, welche durch Nutzer der Hotels im Umfeld genutzt werden, aber auch zukünftig davon ausgegangen werden muss, dass Nutzer des Hotels vorrangig mit dem eigenen PKW anreisen werden.

Dementsprechend war der Mindestansatz der GaStellV als nicht ausreichend zu erachten. In Abwägung aller Belange wurde daher der Ansatz gewählt, dass für Besucher der zulässigen Nutzungen mindestens 50 Stellplätze im Planungsgebiet baulich nachzuweisen sind. Hiermit kann in angemessener Weise der zu erwartende Stellplatzbedarf im Planungsgebiet umgesetzt werden, gleichzeitig wird aber auch der Lage im Nahbereich des Bahnhaltelpunktes noch Rechnung getragen. Seitens des Vorhabenträgers sind darüber hinaus gem. den Maßgaben des VEP noch 7 zusätzliche Mitarbeiterstellplätze geplant, so dass in der Gesamtabwägung von einem guten Angebot für den ruhenden Verkehr ausgegangen werden kann.

Bei der Anlage von Stellplätzen ist auf ausreichend Stauraum für sich u.U. rückstauende Fahrzeuge zu achten. Für PKW-Stellplätze wird, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, eine wasser-durchlässige Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zur Minimierung des Anfalls von Oberflächenwasser empfohlen.

Es wird in diesem Zusammenhang bei der Anlage der Stellplätze auf die Beachtung der Belange der steigenden Anzahl von Elektrofahrzeugen achtzugeben. Der Bundesgesetzgeber macht hierzu mit dem zwischenzeitlich in Kraft getretenen Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) umfassende Vorgaben, welche durch die konkreten Vorhabenträger zu beachten sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies auch offene Stellplätze betrifft.

Entsprechend der Lagegunst der Teilbereiche des Planungsgebietes wurde teilweise nur die Errichtung von Stellplätzen, teilweise auch die Errichtung von Garagen und Carports außerhalb des Baufensters zugelassen. Es wird ausdrücklich nochmals darauf hingewiesen, dass sich die Abstellflächen für die Fahrzeuge im Bereich des Baumfallrisikos aus den angrenzenden Waldflächen befinden. Es besteht somit ein gewisses zusätzliches Risiko, das aber aus der historischen Lage des bestehenden Hotels bedingt ist.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Eine gesonderte Radweganbindung ist aufgrund der Art der Nutzung nicht erforderlich. Die Zuwegung über die bestehenden Ortsstraßen mit Anbindung an die überörtlichen Radwege ist in Abwägung aller Belange im Bezug zum zu erwartenden Nutzungsgrad bei der geplanten Nutzung als ausreichend zu erachten.

Die fußläufige Erschließung des Planungsgebietes ist über die bestehenden Anbindungen in das Stadtgebiet von Zirndorf gut gewährleistet. Zusätzliche fußläufige Erschließungen sind nicht erforderlich. Die Erschließung mit dem ÖPNV ist über die bestehenden Bus- und Regionalbahnhaltestelle an der Kneippallee in annehmbarer Entfernung zum Planungsgebiet sichergestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung als Beherbergungsbetrieb ist davon auszugehen, dass der motorisierte Individualverkehr trotz allem die hauptsächlich relevante Erschließungsvariante des Planungsgebietes darstellt. Der im Nahbereich befindliche Regionalbahnhof ermöglicht aber trotzdem in guter Weise die Erreichbarkeit des Betriebes mit dem ÖPNV. Der bestehende Höhenunterschied zwischen Bahnhofpunkt und Betriebsstandort stellt dabei zu einem gewissen Grad zwar ein Attraktivitätshindernis dar, jedoch ist die fußläufige Wegeverbindung durchgehend in asphaltierter oder gepflasterter Bauweise vorhanden, so dass eine gute Erreichbarkeit auch mit Koffern sichergestellt ist. Der Hotelbetrieb stellt ggf. zudem einen Shuttleservice zur Verfügung.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann nur von Westen über die bestehende Straße „Am Achterplätzchen“ erfolgen. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehende Straße ist für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im Bereich der Zufahrt zum Planungsgebiet verkehrsrechtliche Anordnungen (Geschwindigkeitsbeschränkungen, etc.) notwendig, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme des Vorhabensträgers wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

8.2 Entwässerung

Grundsätzlich soll gemäß den Maßgaben des WHG die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennsystem zu erfolgen. Das Planungsgebiet wird im Bestand bisher allerdings im Mischwassersystem entwässert. Es besteht für das Grundstück bereits ein Hausanschluss mit DN 300, dieser hat noch ausreichend Kapazität das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Das anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig, soweit möglich, auf den Flächen des Planungsgebietes zu versickern. Im Sinne der Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers wird die versickerungsoffene Ausführung der Stellplätze im Planungsgebiet empfohlen.

Da mit der vorliegenden Planung die Erweiterung des bestehenden Parkhotels ermöglicht werden soll, soll auch am bisherigen Entwässerungssystem festgehalten werden. Die Abwasserentsorgung im Bereich des Planungsgebietes und im weiteren städtebaulichen Umfeld erfolgt nur im Mischsystem. Es existieren derzeit keine Regenwasserkanäle für die gezielte Entsorgung des Oberflächenwassers. Die geplante Erweiterung trägt nur zu einer unwesentlichen Erhöhung des anfallenden Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet bei, so dass in Abwägung aller Belange eine Entwässerung des Planungsgebietes weiterhin im Mischsystem vertretbar ist.

Je nach Art des aus der betrieblichen Nutzung anfallenden Schmutzwassers kann vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal eine abwassertechnische Behandlung erforderlich werden. Dies ist bei den konkreten Planungen zu beachten. Bei Hinweisen auf mögliche Belastungen anfallenden Schmutzwassers ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Stadt Zirndorf durchzuführen. Anfallendes Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet soll in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der bestehende Kanal mit DN 300 besitzt hierzu eine noch hinreichende Leistungsfähigkeit. Die Schmutzwasserentwässerung kann somit als gesichert angesehen werden.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des WHG zunächst vorrangig ortsnah versickert werden. Aktuell wird aber aufgrund der bekannten Bodenverhältnisse (oberflächennah anstehender Sandstein) im lokalen Umfeld davon ausgegangen, dass eine örtliche Versickerung im Planungsgebiet nur schwer bis gar nicht möglich ist.

Aufgrund des geplanten und erforderlichen Versiegelungsgrades im Planungsgebiet kann nicht hinreichend sicher davon ausgegangen werden, dass eine vollständige oberflächennahe über eine breitflächige Versickerung realisiert werden kann. Gemäß den Maßgaben des WHG wäre somit die Ableitung in die nächste Vorflut zu prüfen. Da im städtebaulichen Umfeld kein nutzbares Oberflächengewässer oder Graben für eine eventuelle Einleitung vorhanden ist muss das Oberflächenwasser anderweitig entsorgt werden.

Im vorliegenden Fall verbleibt hierzu nur eine Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal. Dies ist in Abwägung aller Belange im vorliegenden Fall aufgrund fehlender anderweitiger Möglichkeiten sowie der nur sehr geringen zusätzlichen Neuversiegelung als vertretbar zu erachten. Der bauliche Erweiterungsbereich ist aktuell im Wesentlichen bereits versiegelt und wird bereits im Bestand über den Mischwasserkanal entwässert.

Grundsätzlich wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Flächen zunächst in Zisternen zu sammeln und für innerbetriebliche Zwecke zu nutzen. Soweit Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten oder anlagentechnischer Kühlungen etc. genutzt werden. Der Überlauf der Zisterne kann nach Rücksprache mit der Stadt Zirndorf und den zuständigen Fachbehörden an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt, die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt. Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung gem. den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) grundsätzlich vorzuziehen.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Zirndorf in der Fassung vom 25.10.2012 ist zu beachten.

8.3 Versorgung

Das Planungsgebiet ist bereits an das bestehende Strom- und Wassernetz der Stadtwerke Zirndorf angeschlossen. Entsprechende Anschlussleitungen und Hausanschlüsse sind im Planungsgebiet in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

Ebenfalls bestehen bereits Anschlüsse an das Netz der Gasversorgung sowie der Telekommunikation. Sollte einer Verstärkung der jeweiligen Leitung erforderlich werden sind die entsprechenden Träger rechtzeitig in die Planungen einzubeziehen. Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Stadtwerke Zirndorf, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Fürth abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen.

Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden. Dies ist durch die Anbindung an die Straße „Am Achterplätzchen“ hinreichend gewährleistet. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet. Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

9. Denkmalschutz

Das Internetseite BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 04.09.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet sowie dem Umfeld. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das nächste Bodendenkmal ist ca. 350 m östlich des Planungsgebietes vorzufinden, es handelt sich hierbei um archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Feldbefestigung Wallensteins, das Benehmen wurde hergestellt.

Das lokale Umfeld des Änderungsbereiches ist aber aufgrund der bekannten Stellungen und Kampfhandlungen des 30-jährigen Krieges als Verdachtsfläche für Bodendenkmäler bekannt.

Der Kreisheimatpfleger hat hierzu in seiner Stellungnahme mitgeteilt: *Das Objekt befindet sich „im unmittelbaren Vorfeld nördlich des 1632 angelegten Verteidigungswalles des Wallenstein'schen Lagers befindet. Südlich des Parkhotels existierten seinerzeit zwei Redouten, welche die Nordwestflanke des Lagers sichern sollten. Im Zuge der Versuche des Schwedenkönigs Gustav Adolf das Lager einzunehmen, war besonders die Nordseite des Lagers hart umkämpft. Mit dem Freilegen von Relikten der Kämpfe des Jahres 1632 bis hin zu gefallenem Söldnern, deren Reste möglicherweise im Boden erhalten blieben, muss bei anfallenden Bodeneingriffen stets gerechnet werden.“*

Bei Eingriffen in den Boden können daher u.U. entsprechende Befunde zu Tage treten. Es wird daher nochmals ausdrücklich auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

Das Vorkommen von archäologischen Spuren im Planungsgebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel: 0911/9773-1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug aus dem bay. Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 21.04.2023

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

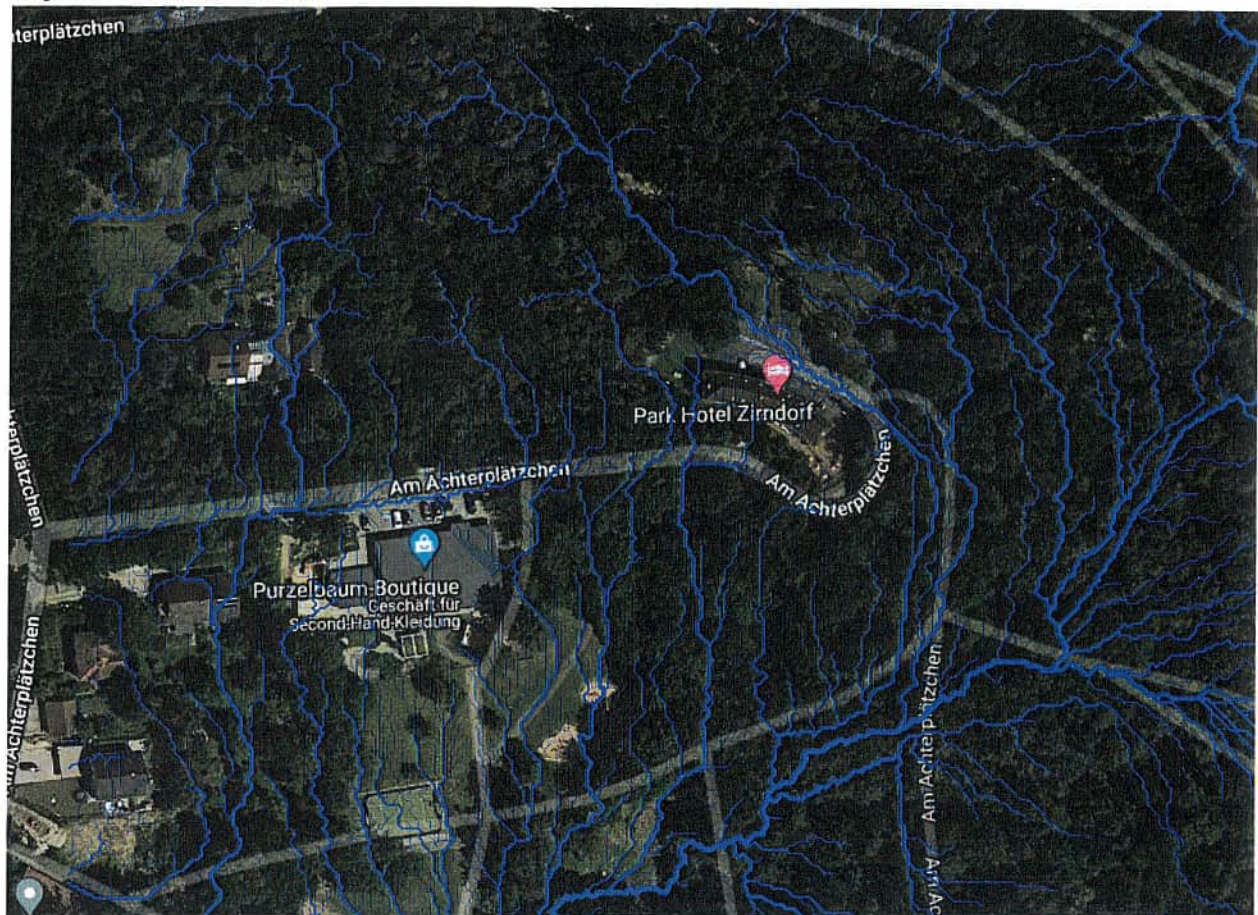
Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Planerisch kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass auf den erforderlichen Freiflächen des Planungsgebietes ausreichende Rückhalteräume für ein 30 jährliches Regenereignis realisiert werden können. Die konkrete Lage dieser Flächen kann aber erst im Rahmen der Freianlagenplanung ermittelt und ausformuliert werden. Denkbar ist hierbei eine Nutzung der offenen Stellplatzanlagen nördlich des Planungsgebietes sowie der bestehenden Grünflächen.

Da im Planungsgebiet eine gewisse Hanglage nicht ausgeschlossen werden kann, musste bereits auf Ebene der Bauleitplanung dafür Sorge getragen werden, dass die Gefahren aus wild oberflächlich abfließenden Niederschlagswasser hinreichend minimiert werden. Dies betrifft bzgl. der zulässigen Nutzungen auch Gefahren für Leib und Leben und im Bereich des geplanten Parkhotels vorrangig Gefahren für Sachbeschädigungen. Zur Minimierung dieser Auswirkungen wurde daher festgesetzt, dass Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Eine Erstabanschätzung der Fließwege des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers zeigt nachfolgende Bestandsituation:



Luftbild o. M. mit Darstellung Fließwege wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers (blaue Liniendarstellungen); © Luftbild Google Inc.

Die Ermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung bestehender Gebäudestrukturen auf Basis der DGM 1 Daten der Bay. Vermessungsverwaltung. Je dicker die blauen Linienelemente, so mehr Zusammenflüsse von Abflusswegen ergeben sich. Die Darstellung liefert erste Anhaltspunkt für mögliche Gefahrensituationen, ersetzt aber keine detaillierte Ermittlung im Zuge der konkreten Vorhabenplanung bzw. dem erforderlichen Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100.

Im vorliegenden Fall ist erkennbar, dass nördlich des Bestandsgebäudes sich ein Abflussweg ergibt. Bei der Erweiterung ist dies als erkennbares Risiko für die Gebäudeplanung aber auch die Freiflächengestaltung zu berücksichtigen. Durch die Freiflächengestaltung darf auch keine nachteilige Veränderung zu Lasten der Unterlieger erfolgen.

In Gebäuden mit Wohn- und wohnähnlichen Nutzungen (hierzu gehören auch Hotels), die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Das Risiko von Gefährdungen von Gebäuden kann im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländemodellierung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegengewirkt werden. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantung, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen für Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie die Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Entlang der Kreisstraße ist zudem eine Mulde zur Führung des Niederschlagswassers aus den Straßenverkehrsflächen realisiert. Somit kann mit hinreichender Sicherheit auch davon ausgegangen werden, dass keine Gefährdungen des Planungsgebietes aus Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen entstehen.

Die Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung hinreichend minimiert werden. Aufgrund der topographischen Gesamtverhältnisse würde sich ein grundsätzlich ein Abfluss wild abfließenden Niederschlagswasser in südlicher Richtung in die dortigen Waldflächen ergeben. Von dort aus würde eine Ableitung in Richtung Kneipp-Kurpark und von dort über die bestehenden Straßen und Wege in Richtung Kneippallee erfolgen. Die Grundgefällrichtung ist hier grundsätzlich in baulich unkritische Bereiche gegeben. Von weitergehenden Festsetzungen wird daher zum aktuellen Zeitpunkt abgesehen.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Sondergebiet zur Erweiterung des Parkhotels, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Freiwillige Feuerwehr Zirndorf mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht maximal vier Vollgeschosse vor. Somit kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Steckleiter der Feuerwehr realisiert werden kann. Die Feuerwehr Zirndorf ist mit einem Drehleiterfahrzeug ausgestattet, so dass auch eine Rettung von Personen oberhalb eines zweiten Vollgeschosses möglich ist.

Hierfür wird voraussichtlich eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich. Diese Flächen sind dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Für die Anleiterung mittels Drehleiter sind daher gem. DIN 14090 entsprechende Aufstellflächen in der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Die konkrete Planung ist mit der Feuerwehr Zirndorf und dem Kreisbrandrat diesbezüglich im Vorfeld abzustimmen.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Planung umfasst die Erweiterung und Sanierung des Parkhotels. Die Entfernung zur Feuerwache Zirndorf beträgt ca. 2,1 km.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen. Als Grundlagen werden hierbei zu Grunde gelegt:

- die Geschossflächenzahl (GFZ) darf nicht größer als 2,4 sein
- die überwiegende Bauart muss feuerbeständig oder feuerhemmende Umfassungen und mit harten Bedachungen sein

In der Straße „Am Achterplätzchen“ westlich des Planungsgebietes ist eine Wasserleitung vorhanden. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser aus dieser Wasserleitung möglich ist. Im Zweifelsfall wird im Planungsgebiet eine ausreichende Löschwasserbevorratung angelegt. Die Vorschriften zur Ausbildung der Löschwasserversorgung im Zusammenhang mit dem örtlichen Trinkwassernetz sind zu beachten.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die privaten Erschließungsflächen werden unter Beachtung der konkreten Brandschutzkonzepte für die Befahrung durch Fahrzeuge der Feuerwehr ausgelegt. Die Entfernung der geplanten baulichen Anlagen zur öffentlichen Erschließung kann Entfernungen > 50,00 m betragen. Für die innere Erschließung des Planungsgebietes sind daher für den Rettungsfall durch den Bauherrn im Rahmen der konkreten Planungen und des vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepte in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen dauerhaft befahrbare und freizuhaltenen Erschließungsflächen nachzuweisen. Bei der Erschließungsplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ mit Bewegungsflächen für die Feuerwehr beachtet.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Es grenzen allseitig Waldflächen an. Im Nahbereich besteht ein gewisses Baumfallrisiko in das Planungsgebiet sowie im Brandfall im Planungsgebiet das Risiko des Feuerüberschlags auf die Waldbereiche. Insbesondere in langanhaltenden Trockenphasen besteht ein erhöhtes Waldbrandrisiko, aus welchem wiederum zusätzliche Risiken für das Sondergebiet entstehen können.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung des Parkhotels mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Aufgrund der geplanten Nutzung ist mit dem dauerhaften Aufenthalt von Personen im Planungsgebiet zu rechnen. Die Brandschutzrisiken sind daher gesondert in vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepten zu erfassen, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen. Die Feuerwehr Zirndorf ist für die üblichen, aus vergleichbaren Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Das Planungsgebiet ist mit Fahrzeugen nur über die Straße „Am Achterplätzchen“ zu erreichen. Anderweitig dauerhaft regelmäßig für Rettungsfahrzeuge befahrbare Flächen sind nicht gegeben. Ggf. ist fußläufig und mit Kleinfahrzeugen auch eine Erreichbarkeit über den Kneippkurpark gegeben. U. U. kann das Planungsgebiet auch von Osten über bestehende Waldwege erreicht werden. Die Flächen des Planungsgebietes sind zudem aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der umliegenden Waldflächen in ihrer Verfügbarkeit als Bereitstellung- und Abstellräume für Rettungsfahrzeuge beschränkt nutzbar. Es empfiehlt sich daher, frühzeitig mit der Feuerwehr Zirndorf ein Anfahrts- und Löschangriffskonzept im Rahmen der Brandschutzplanung zu erarbeiten.

Weitere besondere brandschutztechnische Risiken ergeben sich ggf. aus dem gesondert erstellten Brandschutzkonzept. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Im vorliegenden Fall können dies im Wesentlichen Schallimmissionsbelastungen aus den Siedlungsnutzungen westlich sowie forstwirtschaftlichen Nutzungen aus den angrenzenden Waldflächen sein.

Anderweitige Immissionsbelastungen sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Für das Planungsgebiet ist die Ausweisung eines sonst. Sondergebietes geplant. Für diese Art der Nutzung bestehen hinsichtlich der Bewertung der Immissionsbelastungen keine eindeutig bestimmten Immissionsrichtwerte in der der DIN18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Richtwerte werden mit tags 45 – 65 dB(A) und nachts 35 – 65 dB(A) beschrieben und sind im Planungsprozess anhand der konkreten Nutzung zu bestimmen. Im vorliegenden Fall werden hinsichtlich der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionsbelastungen die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet angewandt. Das bedeutet 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Das nähere städtebauliche Umfeld ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Als nächster potenzieller Immissionsort im Umfeld ist die bestehende Kindertagesstätte anzusehen. Diese wurde planungsrechtlich ebenfalls als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Im weiteren Folgen Wohnnutzungen, welche planungsrechtlich jedoch nicht geregelt sind. Das städtebauliche Umfeld ist daher von einem Nutzungsmix geprägt. Für den Bereich der Kindertagesstätte werden daher die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet angenommen. Die angrenzenden Wohnbereiche werden einem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Somit wird den Belangen des Umfeldes angemessen Rechnung getragen.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Allgemeines Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags 55 dB(A)
- nachts 40 dB(A)

Immissionsort im Mischgebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Ablufführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Aufgrund der Entfernung zwischen dem Planungsgebiet und dem nächsten Immissionsort im städtebaulichen Umfeld wird im vorliegenden Fall aber nicht mit Überschreitung der maßgeblichen Richtwerte gerechnet. Dies gilt auch bzgl. möglicher auf das Planungsgebiet einwirkenden diesbezüglichen Immissionsbelastungen.

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen zu einem gewissen Grad neue Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Dies ergibt sich aus den Fahrbewegungen der Beherbergungsgäste sowie des Personals des Parkhotels.

Die angrenzende Straße „Am Achterplätzchen“ dient als Erschließungsstraße für die angrenzenden Wohnbauflächen sowie für eine Kindertagesstätte. Mit der bisherigen Auslastung der Straße gehen die üblichen Lärmentwicklungen aus den Fahrbewegungen der Anlieger einher.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Straße „Am Achterplätzchen“ ist nicht von einer übermäßigen Lärmbelastung aus Verkehrslärm auszugehen. Eine Überschneidung des Verkehrs aus dem Planungsgebiet mit den typischen Spitzenstunden der Kindertagesstätte, welche neben dem Hotelbetrieb als maßgeblichen verkehrsinduzierende Nutzung anzusehen ist, sind aller Voraussicht nach nicht zu erwarten.

Fachlich wird daher in Abwägung aller Belange davon ausgegangen, dass die sich ggf. im Planungsgebiet und dem städtebaulichen Umfeld ergebenden Immissionsbelastungen im Rahmen der zulässigen Richtwerte bewegen werden.

Lärmimmissionsschutz aus Gewerbelärm:

Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Beherbergungsbetrieben und deren Nebennutzungen zulässig. Gewerbliche Lärmemissionen aus dem Planungsgebiet entstehen im Wesentlichen aus Verkehrslärm auf im Bereich der geplanten und vorhandenen Stellplatzflächen, technischen Einrichtungen der Gebäudeausrüstung sowie im Freibereich durch die bestehenden Terrassennutzungen im Sinne eines Biergartens. Des Weiteren können ggf. Emissionen durch sich im Freien aufhaltende Personen, insbesondere im Nachtzeitraum entstehen.

Immissionsbelastungen aus technischen Anlagen für das städtebauliche Umfeld können durch entsprechenden Schalldämmmaßnahmen am Ort der Entstehung hinreichend sicher so weit minimiert werden, dass keine Auswirkungen auf Immissionsorte im städtebaulichen Umfeld entstehen. Dies ist auch im Sinne der Nutzbarkeit im Planungsgebiet selbst notwendig.

Immissionsbelastungen aus dem Parkplatzverkehr wurden durch die städtebauliche Anordnung auf der Nordseite des Planungsgebietes bereits so weit minimiert, dass die bestehenden baulichen Anlagen zusammen mit den geplanten Erweiterungen eine Schallschutzfunktion gegenüber den bestehenden Immissionsorten im Umfeld bewirken.

Auswirkungen aus Terrassennutzungen im Nachzeitraum können durch zeitliche Nutzungsausschlüsse hinreichend minimiert werden. Auswirkungen aus dem Aufenthalt von Nutzern im Freien (bspw. „Raucherinseln“) können durch betriebliche Organisation und Vorortung entsprechender Aufenthaltsorte hinreichend sicher minimiert werden.

Maßgebliche Immissionsbelastungen aus Lärm, welcher der Lärmart „Gewerbelärm“ zuzuordnen ist, wird nach aktuellem Stand nicht erwartet.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für Erweiterung und Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die Straße im Westen des Planungsgebietes abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Kinderspielplätze / Kindertagesstätte

In direkter Nachbarschaft des Planungsgebietes befindet sich eine Kindertagesstätte. Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes befindet sich ein großer Kinder- und Jugendspielplatz. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Bundesimmissionsschutzgesetz die Geräuscheinwirkungen von Kindern auf Kinderspielplätzen sowie Lärm aus Kindertageseinrichtungen im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt und somit von den umgebenden Nutzungen zu dulden sind. Immissionsgrenz- und -richtwerte dürfen für eine Bewertung nicht herangezogen werden.

Forstwirtschaftliche Nutzungen:

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Gesamtbewertung zum Immissionsschutz

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und der Landratsamt Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerische Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen:

Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Sie werden durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Ziele begrünt. Die Freiflächen um die zu errichtenden Gebäude sind, soweit keine Versiegelung erfolgt, naturnah und versickerungsoffen zu begrünen. Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Der Anteil, der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % betragen. Somit ist sichergestellt, dass ein ausreichender Anteil an unversiegelten Flächen im Planungsgebiet verbleibt. Ergänzt wird dieser unversiegelte Bereich durch die festgesetzten Wald- und Grünflächen, welche nicht überbaut werden dürfen und somit versickerungs Offen als Vegetationsfläche verbleiben.

Die an der nördlichen Gebietsgrenze zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind als standortheimischer Laub- oder Obstbaum, als Hochstamm, 3-4x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Der exakte Standort ist frei wählbar, jedoch hat die Pflanzung zur Schaffung eines landschaftsverträglichen Übergangs zwischen Siedlungsnutzungen und Waldflächen in den festgesetzten privaten Grünflächen zu erfolgen.

Die noch vorhandenen Baumbestände in Nordwesten der überplanten Fläche sind entsprechend der Abstimmung mit der fachlich zuständigen Fachbehörde als Wald bestimmt. Zur Sicherung dieser Waldfunktion wurde dieser Flächenbereich daher als Waldfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Somit wird eine Weiterentwicklung dieses Flächenbereichs als Teil des Waldes gewährleistet und eine Fehlnutzung als Siedlungsfläche weitestgehend ausgeschlossen.

Diese Waldfläche im nordwestlichen Teilbereich grenzt zudem an den vorhandenen Bannwald an. Für diese wurde im Sinne der Gesamtentwicklung der Waldflächen daher ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Eine Rodung dieser Flächen ist daher unzulässig.

Wie aus der Zeichnung zu entnehmen ist, beträgt der zu erhaltende Waldbestand ca. 621 m.



Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 der Satzung „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Dabei sind Bepflanzungen aller Art sind mit standortheimischen oder standortgerechten Bäumen und Sträuchern des Ursprungsgebietes gebietseigener Gehölze 5. 1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ durchzuführen. Bepflanzungen aus Nadelgehölzen, wie z.B. Thuja (Lebensbaum; Chamaecyparis (Zypressengewächs); Blau-Zedern und Picea (Fichten) sind im Planungsgebiet nicht zulässig. Es werden Mindestqualitäten für die Bepflanzungen im Planungsgebiet festgesetzt. Dies sind:

- *Bäume:*
nicht öffentlicher Grund: Hochstämme 3xv, mDB, StU 18-20,
Straßenbegleitend: AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20m
- *Sträucher:* Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm
- *Solitärsträucher:* SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm
- *Kletter- und Schlingpflanzen:* SOL, mB / i.C., H 100-150 cm
- *Heckenpflanzen:* He, 2xv, H 100-125 cm
- (falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verpflanzter Strauch zulässig)

Die Pflanzung muss spätestens am 15. April des Folgejahres auf das Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Bebauung vorgenommen werden. Für die festgesetzten Bepflanzungen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch im Freiflächengestaltungsplan anzugeben.

In der Vergangenheit wurden aus verschiedenen Gründen im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes Eingriffe in den dortigen Baumbestand vorgenommen. Im Rahmen der Grünordnungsfestsetzungen wurden daher für diesen Teilbereich verpflichtende Baumpflanzungen aufgenommen, welche diesen Eingriff zum Teil ausgleichen sowie darüber hinaus zu einer angemessenen Gestaltung der Übergangszone zwischen baulicher Nutzung und Waldstrukturen beitragen.

Bestandsbäume und Bestandshecken

Die bestehenden Baumbestände im Planungsgebiet sind soweit möglich, zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Dies schließt auch die im Planungsgebiet festgesetzten Waldflächen im Planungsgebiet mit ein. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen. Schutzmaßnahmen sind insbesondere auch zum Erhalt der im westlichen Randbereich befindlich Hecken- und Baumbestände anzuwenden.

Als Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase kommen insbesondere in Betracht:

- **Stationärer Baumschutzbretterzaun**
In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP 4, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- **Stammschutz**
Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- **Grabungsarbeiten im Wurzelbereich**
Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.
- **Herstellung von Versorgungsstrassen**
Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungsstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.
- **Baumpfleßmaßnahmen**
Baumpfleßmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Es sind gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Kapitel 16) Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Sicherung des Oberbodens

Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

Baubeginn

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

14.2.1 Planungseingriff sowie Waldeingriff

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang. Bei der für das Baugebiet vorgesehenen Fläche ist folgender Vegetationsbestand betroffen (siehe auch Tabelle Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen):

- Versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige feste Beläge

Gemäß Leitfaden wird die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden mit der Erweiterung des bereits bestehenden Parkhotels im Wesentlichen lediglich bereits versiegelte Flächen für den Erweiterungsbau herangezogen. Es ergibt sich somit faktisch keine zusätzliche Bodenversiegelung im Planungsgebiet. Die vorhandenen Bäume sollen weitestgehend erhalten und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden.

Da in den geplanten Sondergebietsflächen keine wesentlichen zusätzliche Bodenversiegelung mit der vorliegenden Planung ermöglicht wird, wird keine Kompensation für die Sondergebietsflächen erforderlich und von einem Flächenbezogenen Ausgleich der Planungen abgesehen.

Die Flächen nördlich der bestehenden Siedlungsstrukturen sind entsprechend eines Ortstermins mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth – Uffenheim als Waldflächen bestimmt und unterliegen somit dem Waldrecht.

Auf den Flächen nördlich des bestehenden Parkhotels wurden in der Vergangenheit Rodungen von Bäumen durchgeführt. Da diese Flächen sind dem Waldbestand zuzuordnen sind, bedarf es für die erfolgten Rodungen einer gesonderten Rodungserlaubnis. Ob in der Vergangenheit entsprechende Rodungserlaubnisse beantragt wurden, konnte trotz intensiver Recherche nicht nachvollzogen werden. Nach Rücksprache mit der zuständigen Fachbehörde ist für die bereits gerodete Fläche daher eine nachträgliche Rodungserlaubnis zu beantragen oder die Teilfläche wieder aufzuforsten. Die Ermittlung der aufzuforstenden Fläche ergibt sich aus nebenstehender Zeichnung:

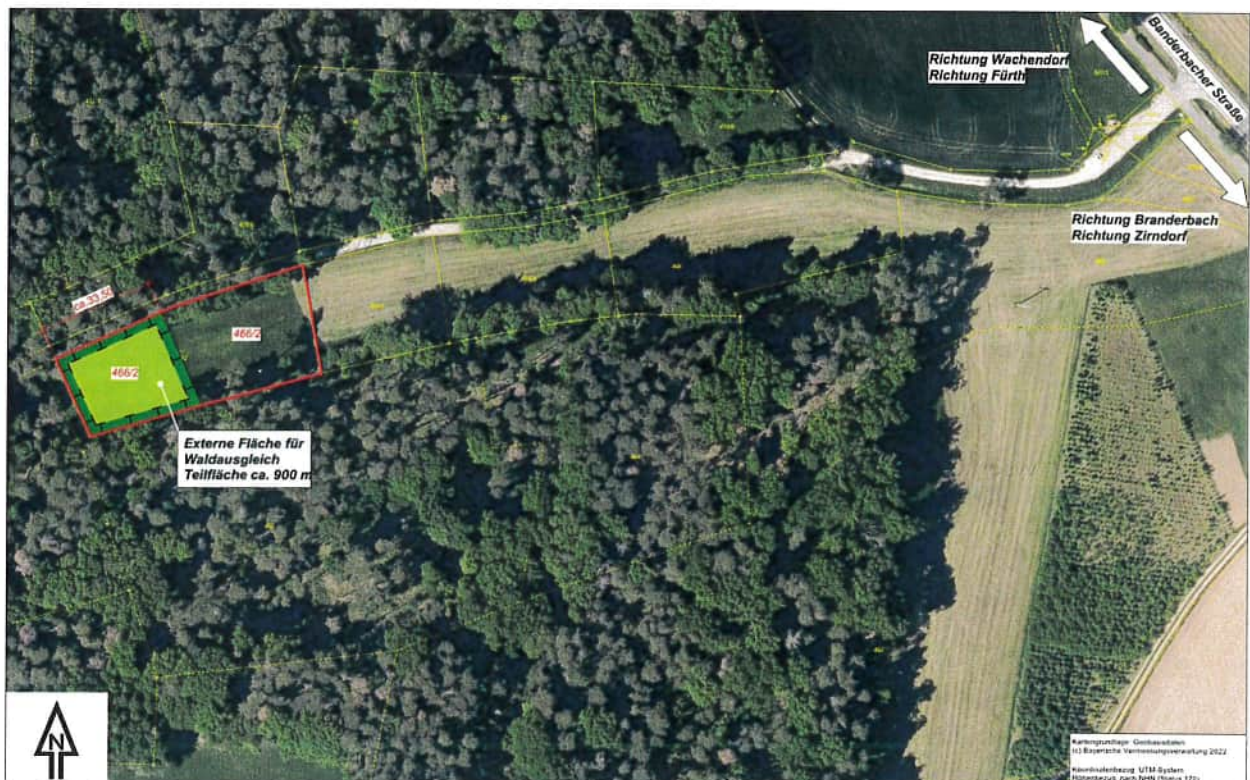


Karte mit Darstellung der Lage der Rodungsfläche
© Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2021

Da eine Wiederaufforstung im erfolgten Rodungsbereich aufgrund der dort seit mehreren Jahrzehnten betriebenen Siedlungsnutzungen realistisch nicht möglich ist und zudem auch dem langfristigen Entwicklungsziel der vorliegenden Planungen zu wieder läuft, wurde in Abwägung aller Belange bestimmt, dass für die in der Vergangenheit erfolgten Rodungseingriffe eine externe Ersatzaufforstung von mind. 900 m² zu erfolgen hat. Diese muss verpflichtend im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen erfolgen.

14.2.2 Waldausgleich / Ersatzaufforstung

Der erforderliche Ausgleich für die bereits gerodete Waldfläche beträgt 863 m². Wie zuvor beschrieben, wurde im Bebauungsplan verpflichtend eine Ersatzaufforstung von mind. 900 m² auf der Fl. Nr. 466/2, Gemarkung Bronnaberg, bestimmt. Es handelt sich hier um eine nicht bewaldete Fläche im Umfeld von bereits bestehenden Waldflächen, so dass dem Anspruch einer Erstaufforstung innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen angemessen Rechnung getragen wird. Die Aufforstungserlaubnis wurde bereits erteilt.



Auszug aus Planblatt mit Darstellung der Waldausgleichsfläche © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2022

Wie festgesetzt sind standortgemäße Baumarten zu verwenden. Mindestens 20 % der aufgeföresteten Flächen sind durch standortheimische Baumarten aufzuföresten. Die Erstaufförestung hat innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Es ist eine Erstaufförestungserlaubnis beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth – Uffenheim zu beantragen.

Den sich aus dem Waldrecht ergebenden Anforderungen kann mit den vorstehenden Maßgaben angemessen Rechnung getragen werden.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant ein Vorhabenträger am bisherigen Standort des Parkhotels dieses zu erweitern und umzubauen. Hierzu soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Der geplante Eingriff in die Natur für das Sondergebiet beträgt ca. 0,37 ha. Die Flächen werden bereits bisher vom Parkhotel genutzt. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf geändert.

Mit dem geplanten Sondergebiet soll ein Beitrag zur sinnvollen Entwicklung der bestehenden Nutzung geleistet werden und gleichzeitig die faktische Bestandssituation rechtlich gesichert wird.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Fläche des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche und Fläche für Wald dargestellt. Der Regionalplan der Region Nürnberg weist Zirndorf die Funktion als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist Zirndorf als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Im zentralen Orte System des LEP ist Zirndorf die zentralörtliche Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Stein zugewiesen.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Jahr 2020 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit bereits von einem Beherbergungsbetrieb genutzt.

Es grenzen im Norden und Osten Waldflächen an. Im Süden schließen sich Parkflächen der Stadt Zirndorf an. Im Südwesten grenzt eine Kindertagesstätte an, im Nordwesten befinden sich die Siedlungsstrukturen von Zirndorf, ansonsten dominieren überwiegend forstwirtschaftliche Nutzungen im Sinne von Waldflächen.

Topographisch liegt der Geltungsbereich in einem von Nordwesten nach Südosten fallenden Gelände. Das Gelände fällt dabei auf einer Länge von ca. 80 m um ca. 4,0 m in südöstliche Richtung.

Das Landschaftsbild wird durch die Waldflächen und die nahegelegenen Siedlungsstrukturen von Zirndorf bestimmt. Im Norden des Planungsgebiets schließen als FFH-Gebiet definierte Waldflächen an. Diese Flächen sind zudem als Klimaschutz- und Erholungswald festgesetzt und besitzen Bannwaldfunktion.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Zusätzliche optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien aufgrund der geplanten Erweiterung und Aufstockung

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

15.2.1 Boden

Beschreibung

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein im Planungsgebiet dem Obertrias des mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist als Bodentyp fas ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen.

Da das Planungsgebiet vollständig von Wald umgeben ist kann keine Aussage zum Acker- sowie Grünlandschätzungsrahmen getätigt werden. Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit oft mittelschwer grabbar und ab dem zweiten Meter mit keinen Hinweisen auf schwere Grabbarkeit beschrieben. Faktisch steht aus der Erfahrung des Umfeldes aber oberflächennah Fels in Form von Sandstein an.

Das Planungsgebiet ist bereits durch Siedlungsnutzungen des historischen Parkhotels bzw. Kneippkurhotels bestimmt. Neben dem Hotel selbst, sind große Flächen bereits für Verkehrsflächen und Stellplätze versiegelt. Größere unversiegelte Flächen finden sich nur im nördlichen Bereich des Planungsgebietes.

Auswirkungen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans zunächst ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen ab. Festzustellen ist jedoch, dass sich die geplanten Eingriffe im Wesentlichen auf bereits bebaute bzw. versiegelte Flächenbereiche beschränkt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen. Ausgebaute Erdmaterialien sind, soweit kein Wiedereinbau vor Ort erfolgt, in Haufwerken auf mögliche Belastungen im Sinne des Abfallrechtes zu untersuchen. Ein Wiedereinbau kann nur unter Beachtung der dabei festgestellten Einstufungen erfolgen. Eine Entsorgung ist ebenfalls nur unter Beachtung der erfolgten Einstufung, in diesem Fall gem. Deponieverordnung zulässig. Dies sichert den richtigen Umgang mit anfallenden Erdaushub aus dem Planungsgebiet und minimiert die betriebsbedingten Auswirkungen. Aufgefundene künstliche Auffüllungen im Planungsgebiet werden entfernt und fachgerecht entsorgt.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch die Anlage von Verkehrsflächen und die individuell betriebsbedingten Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 im Sondergebiet, der geplanten nutzungsbedingt notwendigen Verkehrs- und Bewegungsflächen muss von einem hohen Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Allerdings ist die Versiegelung im Planungsgebiet bereits vor dem Eingriff vorhanden. Zur Nutzung des bestehenden Hotels sind die Zufahrt und die Parkplätze bereits jetzt versiegelt, so dass sich mit der geplanten Erweiterung keine wesentliche Änderung der Bodenversiegelung ergibt. Es wird mit der geplanten Erweiterung vielmehr in den versiegelten Bereich eingegriffen, die bisher asphaltierten Stellplätze werden nun mit zusätzlichen Hotelzimmern überbaut.

Mit der vorliegenden Planung ist also keine maßgebliche Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden verbunden. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung nicht weiter reduziert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel und Fahrzeugbewegungen entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen.

Ergebnis

Mit den Planungen wird zwar grundsätzlich ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Dieser beschränkt sich aber auf bereits entsprechend genutzte Flächen. Gefährdungen des Bodens – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Aufgrund der Vornutzungen sowie unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld sind keine offenen Gewässer vorzufinden. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse wird davon ausgegangen, dass keine Versickerung im Planungsgebiet möglich ist.

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Unteren Burgsandstein zuzuordnen. Die Sickerfähigkeit der Böden ist mit einer jährlichen Sickerwasserrate von 0 bis 50 mm gemäß Informationssystem oberflächennaher Geothermie als sehr unterdurchschnittlich zu betrachten.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderungen im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Belastete künstliche Auffüllungen sind zu entfernen, um Gefährdungen des Grundwassers auszuschließen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Sondergebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Aufgrund der aber bereits bestehenden Vornutzungen, Versiegelungen und Bodeneingriffe ist nicht mit mehr als unerheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu rechnen, da sich die Eingriffsbereiche auf die bereits im Bestand entsprechend genutzten Flächen beschränken.

Für das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen sind, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, ggf. Rückhaltemaßnahmen und eine geregelte Ableitung notwendig.

Aus den zu erwartenden Nutzungen, Hotel und Gastronomie, selbst fallen Abwässer an. Schadstoffbelastungen durch Versickerung sind i.d.R. ebenfalls auszuschließen, da eine Versickerung von belasteten Oberflächenwasser grundsätzlich ausgeschlossen ist. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Hieraus können ggf. Gefährdungen von unterirdischen Bauteilen der geplanten Bauwerke entstehen. Dies ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen des Nutzers sowie durch eingesetzte Betriebsmittel in der Gastronomie besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen.

Ergebnis

Gefährdungen des Wirkungspfades Boden – Grundwasser können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 300 - 350 mm im Winterhalbjahr und 350 – 400 mm im Sommerhalbjahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 9,0°C. Durch die Geländeneigung zu den Siedlungsflächen von Zirndorf können Luftmassen von Norden Richtung Süden in die Siedlungsstrukturen von Zirndorf einfließen. Die bestehenden umfangreichen Waldflächen tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die überbaubaren Flächen sind im Wesentlichen bereits versiegelt. Eingriffe in Fläche mit Funktionen für das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Die bestehenden Waldflächen mit ihrer Funktion für die Kaltluftneuentstehung sind nicht zu erwarten. Durch die Lage oberhalb der Siedlungsstrukturen kann nach wie vor die Kaltluft in Richtung der Siedlungsbereiche strömen. Durch die bisherige Nutzung als Beherbergungsbetrieb haben die überplanten Flächen selbst bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag zur Kaltluftneuentstehung geleistet.

Die durch die geplante Bebauung im Sinne der Höhenentwicklung entstehenden Beschränkungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhenentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden. Durch die geplanten Anlagen entstehen keine wesentlichen Beeinflussungen des Schutzguts Luft.

Wesentliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sind zum einen aufgrund der im Verhältnis geringen Eingriffsgröße und der bereits bestehenden Versiegelung im Planungsbereich nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Funktion der angrenzenden Waldflächen als Klimaschutzwald sind aus den Planungen nicht zu erwarten, da in die betreffenden Waldflächen kein Eingriff erfolgt. Die Eingriffsflächen selbst

beschränken sich auf bereits im Wesentlichen versiegelte Flächen. Für die verbliebenen Waldflächen im Planungsgebiet wurde zudem ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die durch die geplante Nutzung, Hotel und Gastronomie, entstehenden Luftschadstoffbelastungen sind so gering, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als sehr gering einzustufen sind.

Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Im Planungsgebiet werden die Flächen und Gebäude bereits jetzt für das bestehende Parkhotel genutzt. Im Umfeld grenzen forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Hecken- und Gehölzstrukturen an. Im weiteren Umfeld sind südwestlich einer Kindertagesstätte, nordwestlich weitere Siedlungsstrukturen von Zirndorf vorzufinden. Im Süden schließen sich Parkflächen von Zirndorf an. Insgesamt ist das Umfeld durch einen für Siedlungsflächen untypisch hohen Baumbestand gekennzeichnet. Auf der Planungsfläche selbst existieren zahlreiche Gehölz- und Heckenstrukturen, die als gliedernde Merkmale fungieren.

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Der im Norden und Westen angrenzende Wald ist allerdings als FFH-Gebiet festgesetzt. Zudem sind die kompletten Waldflächen des „Fürther und Zirndorfer Stadtwaldes“ als Klimaschutz- und Erholungswald definiert. Innerhalb des Planungsgebietes wurden in der Vergangenheit bereits Eingriffe in die noch vorhandenen Waldflächen vorgenommen. Diese wurden nach bisherigem Kenntnisstand nicht ausgeglichen. Für diese Eingriffe ist noch ein Waldausgleich gem. bay. Waldgesetz vorzunehmen.

Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten im Planungsgebiet liegen aktuell nicht vor.

Die bestehenden Gehölzstrukturen sind als attraktive Bereiche für Hecken- und Gehölzbrüter und Insekten sowie ggf. auch für Fledermäuse und spaltenbrütende Vogelarten anzusehen.

Es wurde im Planungsgebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei lag der Fokus des Artenschutzgutachters besonders auf dem Vorkommen von Fledermäusen im Planungsgebiet. Im Rahmen der Prüfung wurden mehrere Fledermaus- sowie Spechtarten festgestellt, allerdings konnte das Planungsgebiet nur als Nahrungshabitat bestimmt werden, es wurden weder Spechthöhlen noch Wochenstuben von Fledermäusen vorgefunden. Im Planungsgebiet und im weiteren Untersuchungsgebiet im Umfeld wurden keine weiteren schützenswerten Tier- und Pflanzenarten vorgefunden. Die bestehenden Gebäude wurde auf Bruthabitate, insbesondere von Fledermäusen überprüft, aber keine entsprechenden Quartiere vorgefunden.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Schutzgebiet wurde durch den Artenschutzgutachter eine FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung der überplanten Flächen vorgenommen und im Ergebnis festgestellt, dass keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten sind.

Das Planungsgebiet selbst bietet aufgrund der intensiven Nutzungen im Übrigen grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass

der Geltungsbereich als Bestandteil des Waldrandes auch ein gewisser Teil des Lebensraums von vorkommenden Wildtieren ist. Die erfolgten Einfriedungen beschränken dabei bereits jetzt die Durchgängigkeit für Wildtiere.

Für die Bewertung der Auswirkungen ist hierbei eine Gegenüberstellung zwischen den bereits vorhandenen umfassenden Siedlungsnutzungen sowie den geplanten Veränderungen vorzunehmen. Alle wesentlichen Auswirkungen sind grundsätzlich bereits im Bestand vorhanden.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft, weil aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag und Baumfällungen) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Eingriffe in die im Planungsgebiet noch vorhandenen Waldflächen werden durch die getroffenen Erhaltungsfestsetzungen für die bestehenden diesbezüglichen Flächen vermieden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die bereits vorhandene Bebauung wurden diese Flächen den Tieren schon in der Vergangenheit entzogen, eine wesentliche Änderung zur Bestandssituation wird sich aus der geplanten Erweiterung und dem Umbau des Parkhotels nicht ergeben.

Es ist somit anlagenbedingt mit geringfügigen Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen. Das Planungsgebiet ist bereits jetzt in Teilen eingezäunt, so dass die Flächen schon jetzt für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich sind. Es ergeben sich mit der geplanten Erweiterung des Parkhotels in Abwägung aller Belange kaum Veränderungen zur Bestandssituation.

Bzgl. der festgestellten Fledermausbestände verändern die geplanten zusätzlichen Baustrukturen sowie die geplante Aufstockung des Bestandes zu einem gewissen Grad das im Planungsgebiet vorhandene Jagdrevier. Die Veränderungen sind aber im Verhältnis als gering einzustufen.

Im Rahmen der saP wurden die artenschutzrechtlichen Belange nochmals gesondert erfasst und verschiedene Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, welche zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange umzusetzen sind. Auswirkungen auf besonders geschützte Arten können durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend sicher vermieden werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die schon jetzt vorhandene Bebauung und Einzäunung der Flächen wurden diese Bereiche der Landschaft in der Vergangenheit bereits weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Eine Veränderung zur Bestandssituation ist kaum zu erwarten, es ist daher mit kaum weiteren Ausweichreaktionen zu rechnen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 Mensch (Lärm/Erholung)

Beschreibung

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich derzeit in intensiver Nutzung als Beherbergungsbetrieb und Gastronomie. Sie besitzen somit eine Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Zirndorf sowie für die Gäste des Parkhotels.

Im angrenzenden „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“ sind zahlreiche örtliche und überörtlich Wanderweg vorzufinden. Die Waldflächen im Umfeld des Planungsgebietes sind zudem als Klimaschutz- und Erholungswald in der Waldfunktionskartierung des Freistaates Bayern definiert. Dies lässt schon Rückschlüsse auf die überwiegende Nutzung des Waldes als Erholungsfläche für die Bürger von Zirndorf zu. Die Waldflächen werden zudem an verschiedenen Stellen als Mountain-Bike Strecken genutzt.

Die nördlich und westlich angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr der forstwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Die Parkflächen des Kneipp-Kurparks besitzen für Jung und Alt Aufenthalts-, Erholungs- und Sportfunktion.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt soll über die Straße im Westen des Planungsgebietes erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für die Wohnnutzungen im weiteren städtebaulichen Umfeld sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Baubedingt kommt es zu Einschränkungen der bestehenden Erholungsfunktion im Planungsgebiet. Gleiches gilt auch für bestehende Erholungsfunktionen im städtebaulichen Umfeld, insbesondere im Bereich des Kneipp-Kurparks. Die Einschränkungen sind aber auf die Bauzeit beschränkt und somit im üblichen Rahmen als verträglich zu erachten.

Auf die bestehenden Siedlungsnutzungen (Wohngebäude, Kindertagesstätte) wirken während der Bauzeit baubedingte Lärmemissionen ein. Diese werden aber durch gesetzliche Vorgaben hinreichend sicher auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten forstwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Staub und Lärm kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen und Beachtung der gesetzlichen Vorgaben hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Erholungsfunktion der Planungsgebietsflächen wird durch die Sicherung des Standortes als Beherbergungsbetriebs gestärkt.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen im städtebaulichen Umfeld sind nicht zu erwarten. Bereits bestehende negative Auswirkungen im städtebaulichen Umfeld (bspw. durch die vorhandenen Mountain-Bike-Nutzungen) werden durch die vorliegenden Planungen nicht verstärkt. Eine Einflussmöglichkeit hierauf ist durch die vorliegenden Planungen aber auch nicht gegeben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Beherbergungsbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen und sichern hiermit gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Umfeld des Planungsgebietes sowie im Planungsgebiet selbst.

Die Erholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes wird mit der Erweiterung des Parkhotels nicht beeinträchtigt, die Grundstücksgröße des Hotels ändert sich nicht, so dass die umgebenden Wanderwege uneingeschränkt weitergenutzt werden können.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Die Planungsfläche ist der Naturraum-Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Lias-Land zugeordnet. Sie liegt im Bereich der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Die potenziell natürliche Vegetation in dem Planungsbereich wird der Ordnung L5d „(Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet.

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Planungsgebietes, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten. Im Norden und Westen grenzen jedoch unmittelbar die als FFH-Gebiet festgesetzten Waldflächen an. Diese Waldflächen sind zudem als Erholungs- und Klimaschutzwald definiert.

Gemäß des Fachinformationssystems Natur des Landesamtes für Umwelt des Lands Bayern (FINWEB) sind im Planungsgebiet oder näheren Umfeld keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG festgesetzt.

Das Landschaftsbild des Umfeldes des Planungsgebietes wird durch die bestehenden Waldflächen im Norden von Zirndorf geprägt.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden max. durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als gering einzustufen. Die Flächen im Planungsgebiet sind bzgl. der Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Flächenversiegelung durch die bereits bestehenden Bestandsgebäude des Hotels und den versiegelten Verkehrs- und Abstellflächen bestimmt.

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Im vorliegenden Fall, der Erweiterung eines Bestandsgebäudes, ergeben sich, wenn überhaupt, nur geringfügige Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Mit den vorliegenden Planungen kann aber auf einen Eingriff in deutlich sensiblere Landschaftsbereiche an anderer Stelle verzichtet werden, da es sich bei den

vorliegend überplanten Flächen um bereits in der Vergangenheit für Siedlungsnutzungen verwendete Fläche handelt. Somit werden in der Gesamtbetrachtung die geringstmöglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sichergestellt. Für das großräumige Umfeld sind nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Der mit den Planungen einhergehende Verlust an unversiegelten Flächen ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles (Zielkonflikt zwischen geplanter Nutzung und Verzicht auf Versiegelung von Flächen) und des dargelegten Mangels an alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des temporären Charakters der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen.

Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden. Durch die Baumaßnahmen kommt es nur zur geringfügigen Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Das Bestandsgebäude wird erweitert, so dass die neuen baulichen Strukturen zu einem lokal veränderten Landschaftsbild führen. Dies ist aber auf das unmittelbare lokale Umfeld beschränkt. Die getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und der Gebäudehöhenentwicklung beschränken die Auswirkungen soweit, dass die bestehenden Waldflächen weiterhin bestimmend für das Landschaftsbild wirken und sich die veränderten Gebäude verträglich einfügen.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für das Sondergebiet, der Begrenzung des Baufeldes und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen minimiert werden. Für die im Planungsgebiet noch vorhandenen unversiegelten Bereiche wurde Festsetzungen zum Erhalt als Wald- bzw. Grünfläche im Bebauungsplan getroffen.

Minimiert werden die Auswirkungen zudem durch die Tatsache, dass bereits im Bestand umfangreiche bauliche Anlagen im Änderungsbereich vorhanden sind und somit bereits im Bestand „Auswirkungen“ auf das Landschaftsbild entstanden sind. Die Bestandsstrukturen sind faktisch zum Bestandteil des örtlichen Landschaftsbildes geworden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen, sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, den Erhalt vorhandener Gehölz- und Heckenstrukturen und Richtlinien jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Das Internetseite BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 20.06.2023) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet sowie dem Umfeld. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das nächste Bodendenkmal ist ca. 350 m östlich des Planungsgebietes vorzufinden, es handelt sich hierbei um archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Feldbefestigung Wallensteins, das Benehmen wurde hergestellt. Der Kreisheimatpfleger hat in seiner Stellungnahme intensiv auf bekannten Stellungen und Befestigungen des Wallenstein'schen Lagers hingewiesen.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Zwar wird sich das Gestaltungsbild des bestehenden Gebäudes durch die Überformung verändern, die Auswirkungen werden als unkritisch erachtet, da es sich bei dem bestehenden Gebäude zwar um ein Gebäude mit „Geschichte“ handelt, jedoch nicht um ein Baudenkmal.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung ist in Abwägung aller Belange festzustellen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planfläche bei Nichtdurchführung ergibt längerfristig gesehen die Aufgabe der vorhandenen Hotelnutzungen, da die vorhandene Baustruktur nicht mehr zeitgemäß genutzt werden kann. Auch anderweitige Nachnutzungen sind nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass langfristig mit einem Leerstand des bestehenden Gebäudes zu rechnen wäre. Die Flächen wären sich selbst überlassen. Ein nennenswerter Mehrwert für die Flora und Fauna ist daraus nicht zu erwarten. Eine bestehende Erholungsfunktion für Zirndorf würde entfallen.

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Menschen (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten kann durch die Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden. Ausgebauete Bodenmaterialien sind in Haufwerken auf ihre Belastungen im Sinne des Abfallrechtes zu prüfen und entsprechend zu behandeln. Eine Wiederverwertung kann nur unter Beachtung der getroffenen Einstufungen erfolgen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Oberflächenwasser sollte, wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für innerbetriebliche Zwecke genutzt werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen und die Begrenzung von Neubauten auf den bereits im Wesentlichen versiegelten Bereich des Planungsgebietes gemindert.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Eingrünung des Gebietes sicher.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn, Oberbodenabtrag und evtl. Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämnungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt. Großfläche Glasfassaden sind zum Schutz vor Vogelschlag zu vermeiden.

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, und zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Das Umfeld des Planungsgebietes ist als Erholungs- und Klimaschutzwald festgesetzt, es dient als Erholungsfläche für die Zirndorfer Bevölkerung. Die Flächen des Parkhotels besitzen ebenfalls bereits eine Erholungsfunktion.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist, wo möglich, eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Hierzu dienen die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie die Maßgaben zur Begrenzung der Ausdehnung und Höhenentwicklung neuer baulicher Anlagen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt wird. Die Beleuchtung sollte in der Nacht zur Vermeidung von Lichtemissionen in der Regel abgeschaltet oder bestmöglich gedimmt werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unmittelbare Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Die gesetzlichen Vorgaben zum Denkmalschutz sind als ausreichend zu erachten.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Entwicklungsflächen im Stadtgebiet wurden überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Am derzeitigen Standort des Parkhotels soll festgehalten werden, da das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1933 noch Entwicklungspotential für eine weitere Nutzung aufweist.

Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange der am besten geeigneten Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen den geeignetsten Standort für die geplante Nutzung dar. Keine zusätzlichen Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Jahr 2020 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit und Vorkommen von Bodendenkmälern liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Zirndorf wird daher die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Nördlich von Zirndorf soll auf einer Fläche von ca. 0,37 ha ein Sondergebiet für das „Parkhotel“ entstehen. Der Planbereich grenzt im Umfeld überwiegend an Waldflächen an. Im Südwesten befindet sich eine Kindertagesstätte, im Nordwesten schließen die Siedlungsflächen von Zirndorf an, im Süden sind Parkflächen von Zirndorf vorzufinden. Für die geplante Erweiterung des Hotels ist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf zu ändern und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung der Sondergebietsflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich nur unmerklich, da die Flächennutzung bereits im Bestand vorhanden ist. Für die Flächeninanspruchnahme wurden deshalb keine Ausgleichsmaßnahmen definiert, nur die bereits gerodeten Waldflächen müssen andernorts ausgeglichen werden. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Reduzierung der Versiegelungen minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringer Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Artenschutzgutachten Ansbach durchgeführt. Der Bericht aus 02/2022 liegt der Begründung des Bebauungsplans als Anlage bei.

Im Untersuchungsgebiet konnten keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten (FFH-Richtlinie) festgestellt werden. Es wurden allerdings verschiedene Fledermausarten nachgewiesen. Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Die Tiere nutzen das Gebiet nur als Nahrungshabitat. Hierbei sind für viele Fledermausarten Leitlinien wie Waldränder für die Jagd von enormer Bedeutung. Besonders in diesem Bereich konnten vermehrt Rufe aufgezeichnet werden. Einige Fledermausarten wie z.B. der Große Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) jagen strukturgebunden und in größerer Höhe. Auf diese Arten hat das Bauvorhaben keine Auswirkungen. Neben dem Großen Abendsegler wurden noch die Bechsteinfledermaus, die Fransenfledermaus und die Zwergfledermaus auf Nahrungssuche im Vorhabengebiet nachgewiesen. Untersuchungen der bestehenden Gebäude haben keine Hinweise auf Bruthabitate oder lokale Vorkommen festgestellt.

Im Untersuchungsgebiet können einige Brutvogelarten erwartet werden. Diese gehören allerdings zu den sog. „Allerweltsarten“. Diese Vogelarten treten in einer solchen Häufigkeit auf, dass durch das Bauvorhaben nicht mit einer Verschlechterung der lokalen Population dieser Arten zu rechnen ist. Durch das Bauvorhaben sind auch kein Fortpflanzungs- und Lebensstätten von europäisch geschützten Vogelarten betroffen. Das Gebiet wird allerdings von den Vogelarten des angrenzenden Waldes gern als Nahrungshabitat genutzt. Hier sind vor allem Spechte zu nennen. Zudem konnte ein jagender Sperber beobachtet werden.

Bezgl. der Nähe zum FFH-Schutzgebiet wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung durch den Artenschutzgutachter vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten sind. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- M01:** Gehölzentfernungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- M02:** Große Glasfronten (< 3 m²) sind wegen des erhöhten Risikos an Vogelschlag nicht zulässig.
- M03:** In direkter Nähe zum Waldrand darf keine dauerhafte Beleuchtung installiert werden.
- M04:** Die Straßenbeleuchtung muss mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet werden. Die Leuchtkörper und Reflektoren müssen ausschließlich auf den Boden gerichtet werden um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdhabitaten zu verhindern.
- M05:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

Da im Vorhabengebiet keine streng geschützten Arten nachgewiesen wurden sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus werden vom Artenschutzgutachter folgende weiteren Maßnahmen empfohlen:

- M06:** Zum Schutz von Wildtieren soll auf dauerhafte Beleuchtung wo nur möglich verzichtet werden. Es empfehlen sich Bewegungsmelder, so dass eine bedarfsorientierte Beleuchtung stattfinden kann.
- M07:** Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

Alle empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Bzgl. der Beleuchtung im Planungsgebiet wird empfohlen bei der Umsetzung die Empfehlungen des Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen - Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung (bayern.de) zu beachten.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt sind.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.06.2023) anzupassen. Der Regionalplan der Region Nürnberg ist diesbezüglich noch nicht vollständig an das fortgeschriebene LEP angepasst. Einzelne für Zirndorf relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Zirndorf ist im LEP als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Stein bestimmt. Das Stadtgebiet von Zirndorf ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“. Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind. Unter dem Grundsatz (G) 2.2.7 des LEP wird zur Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume ausgeführt:

„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenge wirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“ Das Anbindegebot gem. LEP 3.3 ist vorliegend nicht verletzt. Dies wäre nur dann der Fall, wenn es sich um eine neue Siedlungsfläche handeln würde, die nicht in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden würden. Dies ist jedoch vorliegend nicht der Fall. Es werden mit der vorliegenden Planung keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen, vielmehr wird ein Jahrzehnte altes Bestandsgebäude erweitert und umgebaut. Das Grundstück für das Parkhotel ist bereits vollständig erschlossen, es handelt sich somit nicht um eine Neuausweisung von Siedlungsflächen.

Darüber hinaus ist unter Heranziehung der Begründung zu Ziff. 3.3. im LEP davon auszugehen, dass eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgt. Nach der Begründung zu Ziff. 3.3 LEP ist eine Zersiedelung der Landschaft insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Abgestellt wird hierbei auf die Funktionsfähigkeit der Freiräume sowie die Bildung von Ansatzpunkt für weitere Besiedlung im Außenbereich. Hierzu ist zunächst aufzuführen, dass eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Freiräume mit der Erweiterung des Hotels im Norden auf den bereits asphaltierten Flächen, die nicht weiter vergrößert werden sollen, nicht verbunden ist. Die Funktionsfähigkeit insbesondere der Waldflächen als unbebaute und unverbaubare Freiräume um das Hotel herum wird nicht berührt. Es entsteht hier keinerlei Änderung für den Naturhaushalt.

Auch eine weitere Besiedelung im Außenbereich ist nicht zu befürchten, da das umliegende Waldgebiet als Bannwald geschützt ist. Eine weitere Ausweisung von Flächen in den Außenbereich kann daher praktisch nicht erfolgen. Die Fläche des Grundstücks ist aus dem Schutzgebiet herausgenommen worden, gerade vor dem Hintergrund, dass sich dort eben das Bestandsgebäude befindet und diesem im Rahmen des Eigentumsgrundrechts eine gewisse Erweiterung ermöglicht werden soll, die letztlich auch vom Bestandschutz umfasst ist.

Die Begründung zum LEP geht des Weiteren davon aus, dass mit der Festlegung des Anbindegebots ein ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z.B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden soll. Auch aus dieser Begründung wird deutlich, dass das Anbindegebot die gegenständliche Ausweisung nicht verhindern soll. Es handelt sich hier, wie ausgeführt, um einen Bestandsbau, der erweitert werden soll. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung gibt es vorliegend nicht. Nachteilige Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild entstehen durch die Erweiterung auf der bereits asphaltierten Parkfläche ebenfalls nicht.

Im Übrigen sind auch ökonomische Nachteile, genannt sind die Leitungslängen der technischen Infrastruktur, nicht betroffen. Ökonomische Nachteile gibt es nicht, da alle notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind. Eine Neuverlegung von Leitungen wird nicht notwendig werden, da alle notwendigen Leitungen vorhanden sind. Neue Straßen oder Wege wird es ebenfalls nicht geben. Auch im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben diesen Belangen widerspricht.

Zur Frage, ob eine Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit gegeben ist, führt die Begründung zu Ziff. 3.3 des LEP folgendes aus:

Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (das heißt Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung.

Die unmittelbar an die Straße „Am Achterplätzchen“ angrenzende Kindertagesstätte mit umliegendem Park sowie die nördlich und westlich der Kindertagesstätte befindliche Wohnbebauung stelle in ihrer Gesamtheit eine geeignete Siedlungseinheit dar. Die Entfernung von 60 m zwischen der Kindertagesstätte und dem Bestandshotel führt nicht dazu, dass eine Anbindung ausgeschlossen werden muss.

Gerichtlich wurde im Jahr 2015 bereits bestätigt, dass auch Sportflächen eine geeignete Siedlungseinheit darstellen können. Nichts anderes kann letzten Endes auch für Parkflächen gelten, die hinsichtlich ihrer Benutzung und Bebauung vergleichbar sind. Damit grenzt die Parkanlage beinahe unmittelbar im Abstand von wenigen Metern an das Bestandshotel an.

Des Weiteren haben Straßen oder Straßenkreuzungen keine diesbezügliche trennende Wirkung. Dies wurde gerichtlich im Jahr 2017 bestätigt. So wurde im entsprechenden Urteil ausgeführt, dass eine Entfernung von 50 – 60 m (Luftlinie) nicht zu einer Verletzung des Anbindegebots führen kann. Wie bereits erläutert, ist die Parkanlage nur in wenigen Metern angrenzend, die benachbarte Kindertagesstätte in einer Entfernung von ca. 60 m, was eben dieser Rechtsprechung entspricht.

In einem weiteren Urteil aus dem Jahr 2014 geht der Bayerische Verwaltungsgerichtshof davon aus, dass ein Hotelkomplex ausreichend angebunden ist, ohne dass er notwendigerweise an ein bestehendes Wohngebiet unmittelbar angrenzen muss. Entscheidend ist demnach, dass eine funktionale Beziehung zu den bestehenden Siedlungseinheiten vorhanden ist. Hierbei ist auf vorhandene Erschließungsanlagen zurückzugreifen, insbesondere, dass die Gäste des Hotels zu Fuß in wenigen Minuten das Ortszentrum erreichen könnten.

Vor diesem Hintergrund ist vorliegend festzustellen, dass durch die fußläufige Erreichbarkeit über die Wege im Park sowie über die Straße „Am Achterplätzchen“ zum Ortszentrum von Zirndorf auch die funktionale Beziehung zu bestehenden Siedlungseinheiten gegeben ist. In wenigen Minuten ist das Ortszentrum von Zirndorf zu erreichen. Darüber hinaus ist in viel kürzerer Zeit beispielsweise die Nahversorgungsmöglichkeit in der Breslauer Straße / Ecke Lichtenstädter Straße erreichbar. Zudem kann ebenfalls in kürzester Zeit ein großer Nahversorger in der Albert-Einstein-Straße / Ecke Paul-Metz-Straße erreicht werden. In einer Entfernung von ca. 350 m (Luftlinie) ist die nächste Bahnstation (Haltepunkt Kneippallee) erreichbar.

All dies zeigt, dass eine funktionale Beziehung zu den bestehenden Siedlungseinheiten vorhanden ist, so dass eine Anbindung die geeigneten Siedlungseinheiten gegeben ist.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass die Maßgaben des Anbindegebots gem. Ziff. 3.3 des LEP bei der Planung beachtet sind.

Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP 7 1.1).

In den weiteren Maßgaben des Abschnitts 1 wird ausgeführt:

„Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden. (RP7 1.2) Die Wirtschaftskraft der Region soll erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden.“ (RP7 1.3)

„Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1). „Der notwendige Ausbau der Infrastruktur soll weiter vorangetrieben werden und zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. (Vgl. RP 7 2.1.3) Zirndorf wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.2.1.3 als Siedlungsschwerpunkt im bestimmt. Gem. 2.2.2.3 (Z) sollen Siedlungsschwerpunkte zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen. Die Arbeitsplatzzentralität soll gesichert werden.

Hinsichtlich der Lage des Planungsgebietes im Raum sind auch die Ziele und Grundsätze des Abschnitts 7 „Freiraumstruktur“ des Regionalplans bei den Planungen zu beachten.

Dort wird als Grundsatz (G) unter 7.1.1. ausgeführt:

Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- *die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird*
- *die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben*
- *die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird*
- *die typischen Landschaftsbilder erhalten werden*
- *die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.*

Unter 7.1.2.1 wird weiterhin als Grundsatz (G) ausgeführt:

Es ist von besonderer Bedeutung, der natürlichen Erholungseignung der nur wenig oder gering belasteten Teilräume der freien Landschaft insbesondere bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen verstärkt Rechnung zu tragen.

Zur Pflege und Entwicklung der Landschaft wird unter Grundsatz (G) 7.1.4.1 ausgeführt:

„Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparken und in den Fremdenverkehrsgebieten, so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.“ Unter 7.1.4.2 wird weiterhin dargelegt: „(Z) In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen der Region sollen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Landschaftsbildes netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Feuchtbiootope und Laubholzinseln geschaffen werden.“

Zum Wasserhaushalt beschreibt der Regionalplan unter 7.2.2.3:

„Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden.“

In der Gesamtabwägung ist aus Sicht der Stadt Zirndorf die Berücksichtigung der Belange der Regionalplanung bei der vorliegenden Bauleitplanung gewahrt. Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Zirndorf hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen und Gehölze im Umfeld sowie bestehende Schutzgebietsstrukturen im Planblatt enthalten. Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Zirndorf, Fürther Straße 8, 90513 Zirndorf eingesehen und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Zirndorf (www.zirndorf.de) eingesehen oder unter Tel. 0911 – 96 00 - 0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Parkhotel“ in der Fassung vom 25.10.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
- der Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Umweltbericht, erstellt durch das Ingenieurbüro Christofori & Partner, Heilsbronn
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Büro Artenschutzgutachten Ansbach, Bericht vom 02/2022
- FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung, erstellt durch das Büro für Artenschutz Ansbach vom 13.04.2022

Aufgestellt: Heilsbronn, den 06.09.2021
zuletzt geändert am 27.07.2022, 18.07.2023,
25.10.2023

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner



Zirndorf, den 09.11.2023

Stadt Zirndorf
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

